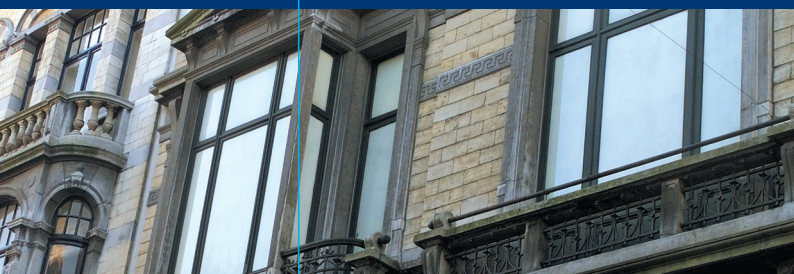


# INTERVEST

## RETAIL



## Rapport Annuel

31 décembre 2001



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

# INTERVEST

## RETAIL

Sicaf immobilière de droit belge

### RAPPORT ANNUEL 2001

The logo for MARCA FAMILY FASHION is mounted on a brick wall. It features a stylized crown icon above the word "MARCA" in a large, outlined, sans-serif font. Below "MARCA" is the phrase "FAMILY FASHION" in a smaller, solid, sans-serif font. The entire logo is contained within a light-colored oval shape.

**MARCA**  
FAMILY FASHION





## Table des matières

## Table des matières

|  |              |
|--|--------------|
| Lettre aux actionnaires  | p. 6         |
| Chiffres clés  | p. 7         |
| <b>I Rapport du Conseil d'Administration</b>                             | <b>p. 9</b>  |
| A. Profil de Intervest Retail S.A.                                       | p. 10        |
| B. Stratégie   | p. 10        |
| a. Augmentation de la liquidité de l'action de Intervest Retail          | p. 10        |
| b. Extension du portefeuille immobilier                                  | p. 11        |
| C. Perspectives  | p. 12        |
| D. Gouvernance d'entreprise  | p. 12        |
| a. Directives générales  | p. 12        |
| b. Gestion et management   | p. 12        |
| c. Compétences décisionnelles  | p. 13        |
| d. Approbation des comptes   | p. 13        |
| e. Évaluation des biens immobiliers                                      | p. 13        |
| <b>II Rapport de la Direction</b>  | <b>p. 15</b> |
| A. Le marché des biens immobiliers commerciaux                           | p. 16        |
| a. Le marché de la location – implantations dans les centres-villes      | p. 16        |
| b. Le marché des investissements – implantations dans les centres-villes | p. 17        |
| c. Le marché de la location – périphérie                                 | p. 17        |
| d. Le marché des investissements – périphérie                            | p. 18        |
| e. Le domaine des permis – périphérie                                    | p. 18        |
| B. Évolutions importantes survenues en 2001                              | p. 18        |
| C. Faits survenus après la date du bilan                                 | p. 22        |
| D. Résumé des chiffres   | p. 22        |
| E. Commentaire sur les chiffres  | p. 23        |
| F. Affectation des bénéfices   | p. 24        |
| G. Prévisions du compte de résultats                                     | p. 25        |
| <b>III Rapport concernant l'action</b>                                   | <b>p. 27</b> |
| A. Données boursières  | p. 28        |
| B. Dividende et nombre d'actions   | p. 29        |
| C. Primes et escomptes   | p. 30        |
| D. Actionnariat  | p. 31        |
| E. Calendrier financier  | p. 31        |
| <b>IV Rapport immobilier</b>   | <b>p. 33</b> |
| A. Composition du portefeuille   | p. 34        |
| B. Description du portefeuille   | p. 36        |
| C. Évolution du portefeuille   | p. 39        |
| D. Évaluation du portefeuille par Healey & Baker                         | p. 39        |



|           |  |              |
|-----------|--|--------------|
| <b>V</b>  | <b>Rapport financier</b>                                 | <b>p. 41</b> |
| A.        | Comptes annuels consolidés                               | p. 42        |
| a.        | Bilan  | p. 42        |
| b.        | Compte de résultats                                      | p. 44        |
| c.        | Critères de consolidation                                | p. 45        |
| d.        | Règles d'évaluation                                      | p. 45        |
| e.        | Schéma des comptes annuels                               | p. 49        |
| f.        | Commentaire additionnel                                  | p. 51        |
| g.        | Rapport du Commissaire                                   | p. 55        |
| h.        | Rapport annuel du Conseil d'Administration               | p. 56        |
| B.        | Comptes annuels simples                                  | p. 60        |
| a.        | Bilan  | p. 60        |
| b.        | Compte de résultats                                      | p. 60        |
| C.        | Dettes et garanties                                      | p. 61        |
| a.        | Dettes à plus d'un an auprès d'établissements de crédit  | p. 63        |
| b.        | Dettes à un an au plus auprès d'établissements de crédit | p. 63        |
| c.        | Couverture du risque sur taux                            | p. 63        |
| d.        | Garanties  | p. 63        |
| <b>VI</b> | <b>Informations générales</b>                            | <b>p. 65</b> |
| A.        | Identification   | p. 66        |
| a.        | Dénomination   | p. 66        |
| b.        | Siège social   | p. 66        |
| c.        | Registre du commerce et numéro de TVA                    | p. 66        |
| d.        | Forme juridique, constitution, publication               | p. 66        |
| e.        | Durée  | p. 66        |
| f.        | Objet social   | p. 67        |
| g.        | Exercice   | p. 67        |
| h.        | Consultation de documents                                | p. 67        |
| B.        | Capital social   | p. 68        |
| a.        | Capital émis   | p. 68        |
| b.        | Évolution du capital                                     | p. 68        |
| c.        | Capital autorisé   | p. 68        |
| d.        | Rachats d'actions  | p. 69        |
| e.        | Augmentation de capital                                  | p. 69        |
| C.        | Extraits des statuts                                     | p. 69        |
| a.        | Actions  | p. 69        |
| b.        | Possession   | p. 70        |
| c.        | Administration et contrôle                               | p. 70        |
| d.        | Assemblées Générales                                     | p. 70        |
| e.        | Traitements des résultats                                | p. 71        |
| D.        | Commissaire  | p. 71        |
| E.        | Banque dépositaire                                       | p. 71        |
| F.        | Expert immobilier  | p. 72        |
| G.        | Apporteur de liquidité                                   | p. 72        |
| H.        | Sicaf immobilière – cadre légal                          | p. 72        |



## Lettre aux actionnaires

Cher actionnaire,

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

À notre immense plaisir, nous sommes en mesure de vous annoncer qu'en 2001 le bénéfice opérationnel consolidé s'élevait à € 11,6 millions. Ceci signifie un dividende brut de € 2,30 par action, ce qui est dans le droit fil des attentes de l'année précédente.

Les conditions économiques moins favorables, amplifiées par les événements du 11 septembre 2001 aux Etats-Unis, ont eu -jusqu'à présent- un impact relativement limité sur notre portefeuille immobilier. L'année passée, les revenus des loyers se sont développés positivement. Le taux d'occupation du portefeuille est également resté élevé.

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 € 200 millions à € 221 millions, par l'achat d'un certain nombre d'immeubles de qualité supérieure.

Pour l'année 2002 et à l'avenir, notre objectif est non seulement de maintenir la position actuelle de Intervest Retail en tant que principale sicaif dans le domaine de l'immobilier commercial belge, mais également de l'étendre considérablement, par le biais d'achats directs, de fusions et de reprises. À terme, nous estimons que le portefeuille doit atteindre quelque € 500 millions. L'action sera ainsi encore plus intéressante pour les actionnaires et la liquidité de l'action sera plus élevée.

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 œuvre de la politique esquissée ci-dessus.

Le Conseil d'Administration



## Chiffres clés

| PATRIMOINE IMMOBILIER                           | 31.12.2001 | 31.12.2000 <sup>1</sup> |
|---|------------|-------------------------|
| Surface locative (m <sup>2</sup> )              | 186.781    | 189.742                 |
| Taux d'occupation (%)                           | 96,51      | 96,14                   |
| Valeur du portefeuille (acte en main) (€ 000)   | 220.769    | 199.636                 |
| Valeur du portefeuille (frais acheteur) (€ 000) | 193.766    | 175.975                 |

| DONNÉES DU BILAN   |         |         |
|--|---------|---------|
| Fonds propres corrigés après affectation des bénéfices (€ 000) | 126.432 | 122.437 |
| Ratio d'endettement après affectation des bénéfices (%)        | 37,18   | 32,03   |

| RÉSULTATS (€ 000)  |        |        |
|--|--------|--------|
| A. Résultat opérationnel   |        |        |
| Chiffre d'affaires   | 17.127 | 17.680 |
| Frais d'exploitation nets  | -3.778 | -3.192 |
| Résultat financier   | -1.657 | -1.777 |
| Résultat opérationnel avant impôts   | 11.692 | 12.711 |
| Impôts   | -60    | 74     |
| Résultat opérationnel  | 11.632 | 12.785 |
| B. Résultat sur le portefeuille  |        |        |
| Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille  | 4.816  | 316    |
| Contre-passation des fluctuations de valeur sur la vente d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisés | -2.001 | 36     |
| Variation de valeur de marché d'éléments du portefeuille   | 1.109  | 1.817  |
| Résultat sur le portefeuille   | 3.924  | 2.169  |
| Résultat de la période   | 15.556 | 14.954 |

| DONNÉES PAR ACTION  |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Nombre d'actions  | 5.038.746 | 5.038.746 |
| Fonds propres primo (acte en main)  | 31,52     | 28,39     |
| Dividende distribué   | -2,55     | 0         |
| Résultat d'investissement direct  | 2,31      | 2,56      |
| Résultat d'investissement indirect (diverses mutations incluses) <sup>2</sup> | 1,47      | 0,57      |
| Résultat d'investissement total   | 3,78      | 3,13      |
| Fonds propres ultimo (dividende inclus)                                       | 32,75     | 31,52     |
| Dividende brut  | 2,30      | 2,55      |
| Dividende net   | 1,96      | 2,17      |
| Cours boursier à la date de clôture   | 30,01     | 28,39     |
| Sous-évaluation par rapport à la valeur intrinsèque (%)                       | 8,37      | 9,93      |

<sup>1</sup> L'exercice 2000 portait sur une période de 14 mois.

<sup>2</sup> Les diverses mutations sont notamment les frais d'acquisition.





**E5**  
**MODE**





# I Rapport du Conseil d'Administration

## I Rapport du Conseil d'Administration

### A Profil de Intervest Retail S.A.

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. 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 313 unités locatives, réparties sur 127 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 31.12.2001 se compose de 49% d'emplacements dans les centres-villes et de 49% de magasins situés le long d'axes routiers importants. Les 2% restants sont constitués de commerces tels que des magasins de quartier, etc.

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

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

Le principe de base pour le long terme est que le financement du portefeuille immobilier par capital d'emprunt (conformément aux dispositions légales actuelles) reste limité à quelque 50% de la valeur de marché du bien immobilier.<sup>3</sup>

Intervest Retail est l'une des deux sicaf immobilières évaluant ses biens immobiliers «frais acheteurs», ce qui signifie hors frais d'enregistrement (12,5%)<sup>4</sup> 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 Intervest Retail a la forme d'une société anonyme de droit belge faisant un appel public à l'épargne. Intervest Retail a été fondée le 15 juin 1987 par acte passé devant Maître André Van Der Vorst, Notaire à Ixelles et publié aux annexes du Moniteur belge du 9 juillet 1987 sous le numéro de référence 870709-272.

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

### B Stratégie

À 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.

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

Au moyen d'apports et de fusions, Intervest Retail cherche à augmenter systématiquement la marge libre<sup>5</sup> de ses actions. Ainsi, la liquidité de l'action améliore, ce qui fera augmenter l'intérêt des particuliers et des investisseurs institutionnels.

<sup>3</sup> Par l'A.R. du 10 juin 2001 le ratio maximal d'endettement a été augmenté de 33% à 50%.

<sup>4</sup> À partir du premier janvier 2002 les droits d'enregistrement dans la région Flamande ont été diminués de 12,5% à 10%.

<sup>5</sup> La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement à la bourse et qui ne se situent par conséquent pas en mains fixes.



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. Afin d'améliorer sa liquidité, Intervest Retail a conclu en décembre 2001 un contrat de liquidité avec la Banque Degroof. Depuis lors, les volumes quotidiennement négociés ont considérablement augmenté (voir graphique à la p. 29).

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

Une consolidation des sicaf immobilières belges semble dès lors s'imposer. La fusion d'un certain nombre de sociétés immobilières du groupe VastNed avec PeriFund et le changement de nom de ces derniers en Intervest Offices a déjà donné une première impulsion. En automne 2001, il y a eu la fusion de deux autres sicaf immobilières. Finalement, il était en décembre de nouveau Intervest Offices qui annonçait une fusion avec Siref, sicaf immobilière spécialisée en immeubles semi-industriels.

## b. 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 paneuropéenne 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 d'actionnaire. Cela permet non seulement de réaliser une croissance des loyers perçus, mais également de la valeur du portefeuille. Une telle gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des preneurs, l'offre de nouveaux services, etc.

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

Le marché des magasins situés le long des axes routiers importants offre encore des opportunités d'achat. En ce qui concerne les centres-villes, l'offre est limitée dans la plupart des villes. En tant que sicaf immobilière, Intervest Retail est toutefois en mesure d'être 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 ou avec des certificats immobiliers.

## C Perspectives

La plupart des grandes chaînes ont à présent trouvé un bâtiment dans presque tous les emplacements stratégiques. Nous constatons toutefois que les chaînes de l'Europe méridionale, surtout actives dans le secteur de la mode, continuent leur progression et sont manifestement encore plus présentes à des endroits stratégiques.

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

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

## D Gouvernance d'entreprise

### a. Directives générales

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

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

Le management est assuré par Intervest Management S.A., une filiale de VastNed Retail S.A., avec laquelle Intervest Retail dispose d'un contrat conforme aux conditions du marché c.à.d. 4% des loyers annuels touchés. Cet accord est actuellement de durée indéterminée, résiliable à tout moment moyennant un délai de préavis de 6 mois .

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

### 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 (57), Administrateur,  
Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg  
Administrateur de sociétés immobilières

Gérard Philippon (51), Administrateur,  
Avenue de Saturne 34, 1180 Bruxelles  
Administrateur délégué de Sopedi (société spécialisée en leasing immobilier)



Joost Rijnbouts (62), Président, Administrateur délégué,  
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Anvers  
Administrateur délégué de Intervest Offices S.A.

Kor Streefkerk (59), Administrateur délégué,  
d'Oultremontlei 16, 2930 Brasschaat  
Président de la direction de VastNed Retail S.A. et de VastNed Offices/Industrial S.A.  
Président et Administrateur délégué de Intervest Offices S.A.

Messieurs Christiaens, Philippon et Rijnbouts 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 2001, le Conseil s'est réuni sept fois.

Certains administrateurs ont des mandats d'administrateur dans d'autres sociétés, ce qui pourrait donner lieu à d'éventuels conflits d'intérêts avec leur mandat de Intervest Retail. Dans un tel cas, l'administrateur est tenu de ne pas participer aux entretiens et décisions, conformément à l'article 523 du Code des Sociétés. Ce dernier est en vigueur par application de l'article 524 du Code des Sociétés au cas où le Conseil d'Administration doit prendre une décision pouvant créer un conflit d'intérêts avec un grand actionnaire de la société. Une telle situation, exigeant l'application de la procédure stipulée à l'article 524 du Code des Sociétés, ne s'est produit qu'en juin 2001, à la suite de la vente d'une partie du Parc Cocoon (Voir suite à la page 21).

### 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. Au total, € 66.932 de rémunérations ont été versés au cours de l'exercice 2001.

### d. Approbation des comptes

Le Commissaire, nommé par l'Assemblée Générale des Actionnaires, certifie les comptes annuels. Étant donné que Intervest Retail est une sicaif 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.





PLANET PARFUM

TAX FREE -21% IVA EXPORT

TAX FREE -21% IVA EXPORT

COOL I

OTALE  
OTALE  
OTALE  
OTALE

OTALE  
OTALE



## II Rapport de la Direction



## II Rapport de la Direction

Au cours de son deuxième exercice, Intervest Retail est parvenue à consolider sa position de principale sicaif 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 2001, le portefeuille immobilier de Intervest Retail s'élevait à € 221 millions contre € 200 millions au début de l'exercice.

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

L'exercice s'est clôturé par un bénéfice opérationnel (résultat d'investissement direct) de € 11,6 millions, soit € 2,31 par action.

En 2001, 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<sup>6</sup>

#### a. Le marché de la location – implantations dans les centres-villes :

L'année 2000 s'était clôturée avec en perspective une année 2001 difficile.

Ce ne fut que partiellement le cas. Pour la majorité des détaillants, l'année 2001 fut en effet une bonne année, au cours de laquelle le niveau de chiffre d'affaires de 2000 a été égalé, voire dépassé. Les expansions se sont toutefois déroulées avec davantage de circonspection et les détaillants réagissaient clairement plus prudemment et sélectivement aux offres du marché.

2001 fut à nouveau une année d'arrivée et de départ. Les départs furent nombreux, principalement les chaînes néerlandaises telles que Kreymborg et Amici. Le groupe néerlandais Macintosh Retail, avec des noms tels que Dolcis, Prosport, Invito et Olympus, doit également fermer ses portes. Peek & Cloppenburg s'est également retiré en grande partie. Appel's a été vendu. Marks & Spencer a fermé ses portes.

D'autre part, différents groupes confirment leur confiance dans la Belgique, comme le français Jennyfer, Celio (ainsi que la filiale Laurent Cerrer), Foot Locker (par le biais de la reprise des filiales de Prosport) et le groupe danois Bestseller. Les forces constantes du marché sont H&M, Zara avec le développement de leurs nouveaux concepts comme Bershka et Pull & Bear, le groupe Cortefiel avec principalement Women' Secret et Springfield. Mexx a également adopté un comportement très expansif avec la location d'immeubles entre 500 et 1.000 m<sup>2</sup>. L'expansion des magasins de télécommunications a été fortement freinée, ce qui n'était pas complètement inattendu. Le combat visant à louer les grands immeubles de 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup>, qui a fait rage en 1999 et 2000, est maintenant clairement apaisé. Mango est en train de digérer son expansion, Cortefiel est toujours attelée à sa prudente réorientation et Benetton n'a plus établi ses priorités sur la Belgique. Les entreprises à la recherche d'immeubles de 1.000 m<sup>2</sup> ou plus se comptent sur les doigts. Les plus importantes sont Mediamarkt, Saturn, Kruidvat, H&M, Esprit et Mexx et Cortefiel que nous avons déjà citées.

En raison de la position prudente de la majorité des détaillants, les reprises affichent une tendance à la baisse et cela se traduit finalement par une baisse des valeurs locatives. Dans la plupart des villes, ce phénomène est encore acceptable, mais les valeurs locatives ont chuté, jusqu'à 10 %, principalement dans les quatre grandes villes (Anvers, Bruxelles, Gand et Liège). Après une forte croissance en 2000, cette consolidation était également prévisible.

<sup>6</sup> Rédigé par Healey & Baker.



Les détaillants sont très prudents pour l'année 2002. On attend des chiffres d'affaires décevants et en recul, en prenant en considération la faible confiance des consommateurs. Cela devrait exercer une influence supplémentaire sur la baisse des loyers. Les prévisions ne sont toutefois pas uniquement négatives. L'intérêt pour l'expansion en Belgique est réel et plusieurs groupes au capital puissant frappent à notre porte : l'anglais Karen Millen, le français Xanaka, l'espagnol Bershka. Selon toutes les attentes, ces groupes ouvriront leurs premiers magasins belges en 2002. Le rapport entre la demande et l'offre sera finalement décisif pour déterminer dans quelle direction le marché évoluera.

#### b. Le marché des investissements – implantations dans les centres-villes :

L'année 2001 fut une année à deux vitesses.

Sur le plan des transactions normales survenues dans les principales rues commerciales, l'année 2001 était une année normale au cours de laquelle tant le nombre de transactions que le volume moyen ne dépassaient pas la moyenne annuelle habituelle.

Les rendements sont restés stables ; des rendements de +/- 6% ont été obtenus pour les emplacements absolument de premier choix (rue Neuve – Bruxelles et Meir – Anvers).

Les rendements des autres villes du top dix belge oscillent entre 6,25% et 7,25%.

En outre, l'année 2001 a été caractérisée par ce qui est vraisemblablement la plus importante opération immobilière jamais réalisée en Belgique, à savoir la vente du patrimoine GIB Immo à Redevco, impliquant une valeur immobilière de quelque 1,38 milliard d'euros. Il s'agit naturellement ici d'une opération unique qui ne connaîtra vraisemblablement pas rapidement de suite.

Il faut également prendre en considération la vente de deux propriétés de Marks & Spencer vendues à risque à un investisseur privé néerlandais.

En général, les investissements en biens immobiliers commerciaux restent aux mains d'investisseurs privés.

Une des rares acquisitions institutionnelles de l'année dernière est la transaction entre Intervest Retail et P&C concernant la vente de quelques bâtiments ex-P&C à Charleroi, Malines, Turnhout et Bruxelles.

Si on ne tient pas compte des transactions GIB Immo et Marks & Spencer, cette dernière transaction a représenté quelque 20% du volume négocié au cours de l'année 2001.

Pour l'année 2002, nous prévoyons une demande soutenue de biens immobiliers bien situés et une pénurie persistante dans l'offre de ces immeubles.

Un changement dans l'offre interviendra seulement si les taux d'intérêt augmentent sensiblement, proposant ainsi aux éventuels vendeurs une alternative pour le réinvestissement des fonds libérés par la vente de leurs biens immobiliers.

#### c. Le marché de la location – périphérie :

Durant l'année 2001, le marché du retail warehouse a à nouveau témoigné d'une grande stabilité. Et ce, aussi bien en ce qui concerne le marché de la location que des investissements.

L'année 2001 s'est caractérisée par une demande saine d'un nombre certes limité de chaînes. Quelques chaînes belges sont pour ainsi dire au bout de leur expansion et sont donc extrêmement sélectives dans leur recherche de nouvelles implantations. Un certain nombre d'acteurs restent néanmoins très actifs : notamment le groupe Mitiska (principalement avec les enseignes Idé et Fun), Prémaman, Kréfel, etc. On observe en outre toujours une forte



demande de la part des chaînes actives dans les secteurs des chaussures et des vêtements: Brantano, E5 Mode, JBC, Pecotex, Euro Shoe, etc. Dans les autres secteurs et notamment dans le secteur des meubles, du bricolage et de la décoration, on note peu d'activités, sous réserve de quelques exceptions.

Parmi les chaînes internationales déjà présentes, les sociétés opérant dans le secteur des chaussures et des vêtements sont les plus expansives: Deichman Schuhe et Vögele en sont deux bons exemples.

Nous attendons avec impatience la venue de nouvelles chaînes internationales. L'arrivée possible de Mediamarkt en Belgique est déjà un pas dans la bonne direction.

Une demande saine générale, couplée à une offre encore limitée de biens immobiliers de qualité, a permis un maintien de la stabilité des loyers. Une bonne implantation moyenne se paie vite 75 €/m<sup>2</sup>/an, avec des pointes allant jusqu'à 125 €/m<sup>2</sup>/an pour les meilleures implantations. Nous prévoyons peu de changements sur ce plan au cours de la prochaine période.

#### d. Le marché des investissements – périphérie:

Grâce à la stabilité du marché des preneurs, couplée à des rendements encore très attrayants, les magasins situés le long d'axes routiers importants suscitent encore l'intérêt, aussi bien d'investisseurs privés qu'institutionnels. Nous constatons néanmoins que la pression a légèrement diminué et que les rendements ont peu ou pas changé durant l'année 2001. Un rendement de 8 à 8,5% est une bonne moyenne, avec une pointe de 7,5% pour les meilleures implantations. À présent que la pression des investisseurs institutionnels semble avoir légèrement diminué, on observe une nouvelle dynamique chez les investisseurs privés.

#### e. Le domaine des permis – périphérie:

On remarque généralement peu de changements dans le domaine des permis socio-économiques.

Ce sont surtout les demandes concernant de nouvelles implantations pour magasins de chaussures ou de vêtements qui sont toujours très sensibles. Il ne semble néanmoins pas impossible d'obtenir des permis pour ces secteurs, pour autant qu'ils cadrent dans la politique socio-économique actuelle. Dans ce contexte, les implantations solitaires sur les voies d'accès ont bien moins de chances d'être approuvées que les implantations dans des complexes intégrés au bord du centre-ville que l'on considère comme renforçant le noyau.

En 2001 aussi, le parlement a pris des initiatives afin de rendre plus transparentes et de simplifier les procédures socio-économiques. Jusqu'à présent, aucun consensus n'a toutefois pu être établi, de sorte qu'un nouveau cadre légal manque toujours à l'appel.

De plus, un phénomène nouveau semble principalement se manifester en Flandre: au lieu du permis socio-économique, le permis de construire semble devenir la pierre d'achoppement de l'avenir.

À présent que les provinces sont en train d'implémenter le Plan structurel de la Flandre, nous discernons clairement dans quelles zones hors du centre-ville le commerce de détail peut encore être toléré. Les zones dans lesquelles c'est possible sont clairement délimitées de sorte que de nouvelles opportunités existent vraisemblablement dans ce domaine. Pour les zones non retenues, le maintien de la situation actuelle est imposé et dans de nombreux cas, on vise une politique d'extinction. Cette évolution limitera clairement à nouveau le nombre de possibilités, mais peut, d'autre part, contribuer à une transparence plus importante. Il reste seulement à espérer que l'attribution des permis socio-économiques nécessaires suivra la logique des plans structurels.

## B Évolutions importantes survenues en 2001

Au cours de cet exercice, Intervest Retail est parvenue, dans un marché offrant très peu d'opportunités, à étendre son portefeuille immobilier de € 200 millions à € 221 millions (valeur acte en main).



Des acquisitions ont été effectuées pour € 19 millions (acte en main) qui se rapportaient toutes à des emplacements dans les centres-villes. Le rendement initial brut moyen des acquisitions était de 7,18%. De plus des terrains et des immeubles résidentiels ont été achetés à Olen pour un montant de € 2,8 millions.

Un certain nombre de bâtiments non stratégiques ont été vendus en 2001 avec une plus-value de € 2,8 millions. La qualité moyenne du portefeuille a ainsi été améliorée.

Les acquisitions et extensions concernent :

### *1. Van De Ven – Olen*

À Olen, quelques villas et parcelles ont été acquises pour une surface de 32.040 m<sup>2</sup>. Le prix d'acquisition total s'élevait à € 2,8 millions.

Depuis quelques années, le Wooncentrum Van De Ven connaît un recul commercial. L'intention de Intervest Retail est de réorienter le centre par le biais de ces acquisitions complémentaires. La faillite de Van De Ven au début du mois de mai a toutefois ralenti ce projet.

Divers contacts avec les pouvoirs publics concernant les projets de travaux de rénovation et d'infrastructure nous autorisent à être optimistes. Actuellement, des entretiens d'exploratoires ont lieu avec des candidats-preneurs pour occuper les espaces vides. Intervest Retail cherche naturellement des candidats affichant une même stratégie à long terme qu'elle.

Vu la situation incertaine de ce projet –en raison des récents développements– l'expert immobilier avait déjà décidé le 30 juin 2001 d'attribuer à ce projet une diminution de valeur de quelque € 2,5 millions.

Au 31 décembre 2001, il n'y avait plus aucune créance ouverte auprès de Van De Ven. Même à la suite de la faillite, nous n'avons dû enregistrer aucune moins-value.

Il est vrai que l'opposabilité à la masse faillie du transfert de propriété d'une des trois villas acquises par la société sur les terrains de Van De Ven, est contestée par le curateur de la faillite du Wooncentrum Van De Ven S.A. Une procédure judiciaire a été entamée.

### *2. Bondgenotenlaan à Louvain*

En octobre 2001, Intervest Retail a racheté la S.A. Immobilière de l'Observatoire. Cette société est également propriétaire d'un immeuble situé dans la Bondgenotenlaan n° 69-73, à Louvain. (voir à la p.22: C Faits survenus après la date du bilan)



Cette implantation dans le centre (ancien restaurant Alma), présentant une surface commerciale de 1.485 m<sup>2</sup>, est donnée en location à Hennes & Mauritz et Kid Cool.

À l'acquisition, le bien immobilier a été évalué à € 6,8 millions.

### 3. Portefeuille P&C

En décembre, quelques magasins situés dans les centres-villes ont été rachetés à P&C :

- Bruxelles, Rue Neuve 98 165 m<sup>2</sup>
- Charleroi, Rue de la Montagne 5-7 634 m<sup>2</sup>
- Malines, Bruul 42-44 1.670 m<sup>2</sup>
- Turnhout, Gasthuisstraat 5-7 1.094 m<sup>2</sup>

Ces immeubles sont donnés en location à Hennes & Mauritz, Vögele et The Phone House.

Malines

La valeur d'acquisition s'élevait à plus de €12 millions.

Charleroi



Bruxelles



Turnhout



Le Conseil d'Administration a en outre indiqué quelques immeubles de plus petite taille devant être éliminés du portefeuille afin d'améliorer la qualité de ce dernier. En 2001, les immeubles suivants ont de ce fait été vendus :

*1. Frasnés-les-Gosselies, rue Albert 1<sup>er</sup> numéro 35*

Il s'agit ici d'un immeuble commercial vide de 548 m<sup>2</sup>. Le prix de vente s'élevait à € 128.905 alors que la valeur comptable se montait à € 123.947. Une modeste plus-value de € 4.958 a donc été réalisée.

*2. Courtrai, Overbekeplein 14*

Dans ce cas, un immeuble de bureau vide de 302 m<sup>2</sup> a été vendu pour le prix de € 123.947. Étant donné que la valeur comptable était de € 79.940, une plus-value de € 44.007 a été réalisée.

À cette adresse restent encore un appartement et quelques espaces de parking, qui seront vendus à l'avenir.

*3. Vilvorde, Luchthavenlaan 1-3*

En ce qui concerne la phase II du Cocoon Park, la ville de Vilvorde a fait savoir qu'elle donne la préférence à des espaces de bureaux. Les bureaux n'entrant pas dans le cadre de la politique de gestion de Intervest Retail, la société a décidé de vendre tous les biens immobiliers de ce site, à l'exception des magasins. Il s'agissait de quelques parcelles de terrain dans la Mimastraat, la Luchthavenlaan, la Fabrieksstraat, la Leuvensesteenweg et une parcelle enclavée, toutes situées à Vilvorde.

Ces biens immobiliers ont été vendus le 29 juin 2001 à Vidu 2 S.A. –une filiale de VastNed Offices Belgium S.A., actionnaire majoritaire de Intervest Offices S.A., la société sœur de Intervest Retail– pour le prix de vente de € 7,7 millions. Ce prix est basé sur une estimation réalisée le 31 mars 2001 par l'expert indépendant Healey & Baker. Les frais de la transaction ont été pris en charge par Vidu 2 S.A.

Conformément à l'article 524, §1 du Code des Sociétés, qui règle les conflits d'intérêts dans le chef des grands actionnaires des sociétés cotées en bourse, un rapport a été établi préalablement à cette vente par trois administrateurs indépendants, décrivant les conséquences financières de cette vente et en donnant une appréciation motivée.

Ces administrateurs indépendants ont estimé que cette vente était dans l'intérêt de Intervest Retail S.A. et de l'ensemble des actionnaires. Ils ont en outre estimé qu'il n'y avait pas lieu de craindre que par le biais de cette vente, un quelconque avantage soit accordé, directement ou indirectement, au principal actionnaire de Intervest Retail, sous la forme d'une rémunération privilégiée, qui pourrait finalement revenir à Vidu 2 S.A.

Conformément à l'article 524, §1 du Code des Sociétés, un expert a également été désigné afin d'assister les trois administrateurs indépendants. La société a opté pour DTZ Winssinger, en raison notamment de l'indépendance de cet expert. Ce dernier estimait également que l'opération précitée était dans l'intérêt de Intervest Retail S.A. et de l'ensemble des actionnaires et concluait aussi qu'il n'y avait pas lieu de craindre qu'un quelconque avantage soit accordé au principal actionnaire de Intervest Retail S.A.

La vente fut une bonne opération pour Intervest Retail puisqu'elle a dégagé une plus-value de plus de € 2,7 millions.

*4. Courtrai, Budastraat 26*

Il s'agit d'un bien immobilier vide de 80 m<sup>2</sup>. Le prix de vente s'élevait à € 35.945 alors que la valeur comptable s'élevait à € 47.099. Une moins-value de € 11.154 a donc été réalisée.



## C Faits survenus après la date du bilan

Après la clôture du bilan au 31 décembre 2001, la société a décidé de signer un contrat avec Banque Degroof S.A., dans le cadre duquel cette dernière assurera à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2002 la fonction de banque dépositaire de Intervest Retail S.A., à la suite de Fortis Banque S.A. La prestation des services financiers sera également assurée par Banque Degroof, au lieu de Fortis Banque.

En outre, le Conseil d'Administration a décidé de proposer de procéder à la fusion par reprise de la société Immobilière de l'Observatoire S.A., dont Intervest Retail S.A. détient 95% des actions. Les actionnaires seront en principe invités à s'exprimer au sujet de cette fusion au même moment que l'assemblée annuelle du 8 mai 2002.

Pour le reste, aucun fait digne d'être mentionné ne s'est produit après la date du bilan.

## D Résumé des chiffres

### BILAN

| ACTIF (€ 000)               | 31.12.2001     | 31.12.2000     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Immobilisations corporelles | 193.761        | 175.975        |
| Immobilisations financières | 16             | 20             |
| Actifs circulants           | 9.758          | 4.133          |
| <b>Total de l'actif</b>     | <b>203.535</b> | <b>180.128</b> |

| PASSIF (€ 000)                     | 31.12.2001     | 31.12.2000     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fonds propres                      | 126.432        | 122.437        |
| Intérêts de tiers                  | 156            | 0              |
| Provisions pour risques et charges | 496            | 248            |
| Dettes à un an et plus             | 19.418         | 19.722         |
| Dettes à moins d'un an             | 56.247         | 37.402         |
| Comptes de régularisation          | 786            | 319            |
| <b>Total du passif</b>             | <b>203.535</b> | <b>180.128</b> |

| RÉSULTATS (€ 000)   | 31.12.2001    | 31.12.2000 <sup>7</sup> |
|---|---------------|-------------------------|
| <b>A. Résultat opérationnel</b>   |               |                         |
| Chiffre d'affaires  | 17.127        | 17.680                  |
| Frais d'exploitation nets   | -3.778        | -3.192                  |
| Résultat financier  | -1.657        | -1.777                  |
| Résultat opérationnel avant impôts  | 11.692        | 12.711                  |
| Impôts  | -60           | 74                      |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>11.632</b> | <b>12.785</b>           |
| <b>B. Résultat sur le portefeuille</b>  |               |                         |
| Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille   | 4.816         | 316                     |
| Contre-passation des fluctuations de valeur sur la vente d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisées | -2.001        | 36                      |
| Variation de valeur de marché d'éléments du portefeuille  | 1.109         | 1.817                   |
| <b>Résultat sur le portefeuille</b>   | <b>3.924</b>  | <b>2.169</b>            |
| <b>Résultat de la période</b>   | <b>15.556</b> | <b>14.954</b>           |
| Part du groupe  | 15.584        | -                       |
| Part des tiers  | -28           | -                       |



## E Commentaire sur les chiffres

Les immobilisations corporelles sont passées de € 175,98 millions à € 193,76 millions. Il s'agit ici de terrains et de biens immobiliers tels qu'évalués par Healey & Baker au 31 décembre 2001, mais hors frais d'acquisition. Le montant de € 193,76 millions correspond à un portefeuille immobilier d'environ € 221 millions y compris les frais d'acquisition (évaluation acte en main).

Les actifs circulants ont augmenté de € 4,13 millions à € 9,76 millions. Ceci s'explique principalement par la présence d'une quantité considérable de liquidités, dont une partie a été investie à terme.

Les fonds propres de la société ont augmenté de 3,26% pour passer de € 122,44 millions à € 126,43 millions (après répartition des bénéfices). Par conséquent, le résultat opérationnel n'est pas compris dans cette augmentation. L'augmentation est due à des plus-values (réalisées ou non) sur le portefeuille immobilier.

Les provisions constituées se sont presque doublées. Ceci s'explique par des commandes qui ont été passées fin 2001 afin d'exécuter des travaux de réparation et de rénovation. Ces travaux ont été réalisés début 2002. En adoptant un management proactif, la société 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 2/3 de l'ensemble des dettes est constitué par des emprunts à court terme. La société profite des taux d'intérêt à court terme –actuellement bas– pour limiter ses frais financiers.

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 du compte de résultats des sicaf immobilières.

Le compte de résultats de notre société fait 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), 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 de l'exercice précédent portait donc sur 14 mois.

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





Le résultat opérationnel de cet exercice est de € 11,63 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, le résultat financier (€ 1,66 millions) est également plus élevé que prévu.

Les plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles s'élèvent à € 2,8 millions.

La valeur de marché du portefeuille a augmenté de € 1,1 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 consolidé total de l'exercice s'élève par conséquent à € 15,56 millions. Le bénéfice tel qu'il ressort des comptes annuels simples s'élève à € 16,14 millions.

## F Affectation des bénéfices

Le Conseil d'Administration propose d'approuver les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2001 et de répartir le bénéfice de l'exercice comme suit:<sup>8</sup>

(€ 000)

|   |         |
|---|---------|
| ■ bénéfice de l'exercice:                   | 16.135  |
| ■ report vers les réserves indisponibles:   | - 4.543 |
| ■ bénéfice reporté de l'exercice précédent: | 946     |
| ■ bénéfice à affecter :                     | 12.538  |
| ■ bénéfice à reporter :                     | 949     |
| ■ indemnité du capital:                     | 11.589  |

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 5.038.746 d'actions qui donnent droit à un dividende du résultat total de l'exercice, l'Assemblée Générale des Actionnaires du 8 mai 2002 se verra proposer un dividende brut de € 2,30 par action, c'est-à-dire € 1,96 net après déduction du précompte mobilier de 15%. Cela représente un dividende brut à distribuer de € 11,589 millions.

Le dividende est payable à partir du jeudi 31 mai 2002 aux guichets de Fortis Banque, contre remise du coupon de dividende numéro 2 pour ce qui est des actions au porteur.

<sup>8</sup> Du point de vue légale, seulement le bénéfice des comptes annuels simples peut être distribué et non pas le bénéfice consolidé. Voilà pourquoi la répartition actuelle du bénéfice est basée sur les chiffres bénéficiaires simples.



## G Prévisions du compte de résultats

Selon les prévisions, le résultat opérationnel de l'exercice 2002 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 Olen, pour ce qui est du redéveloppement du Wooncentrum Van De Ven, un résultat opérationnel d'environ € 2,40 par action.



maakt  
t?"

A!

GAZON





### III Rapport concernant l'action

## III Rapport concernant l'action

### A Données boursières

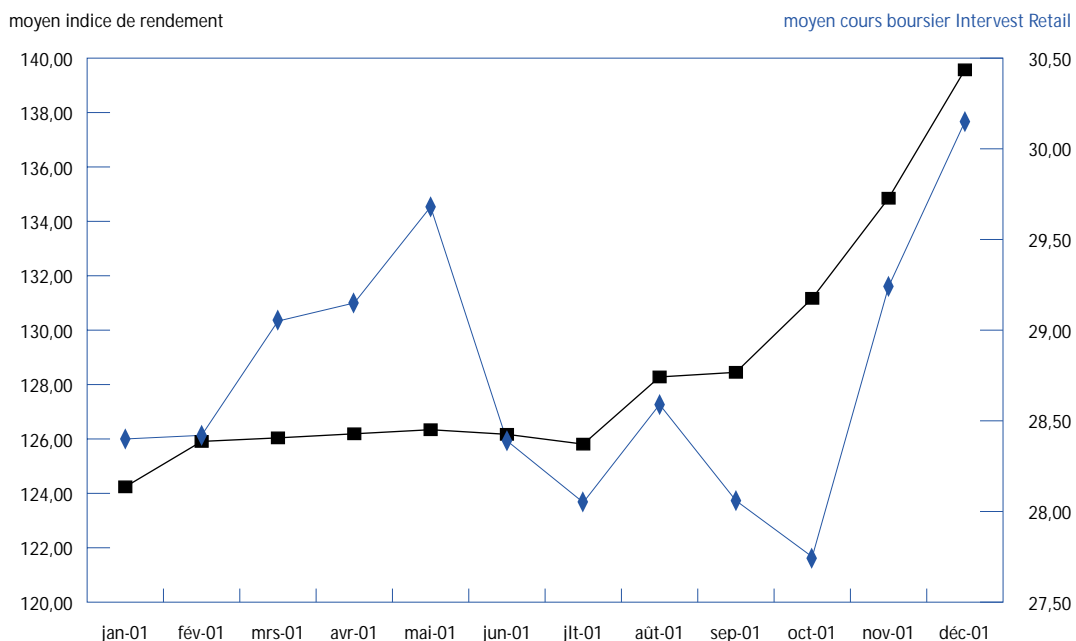
À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002 Intervest Retail est coté au segment Next Prime d'Euronext Bruxelles. Dans ce segment il y a des entreprises qui ne figurent ni à l'Euronext 100, ni au Next 150, mais qui s'imposent cependant certaines obligations qualitatives comme :

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

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

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

#### Comparaison Intervest Retail - Indice sicafi BBL <sup>9</sup>



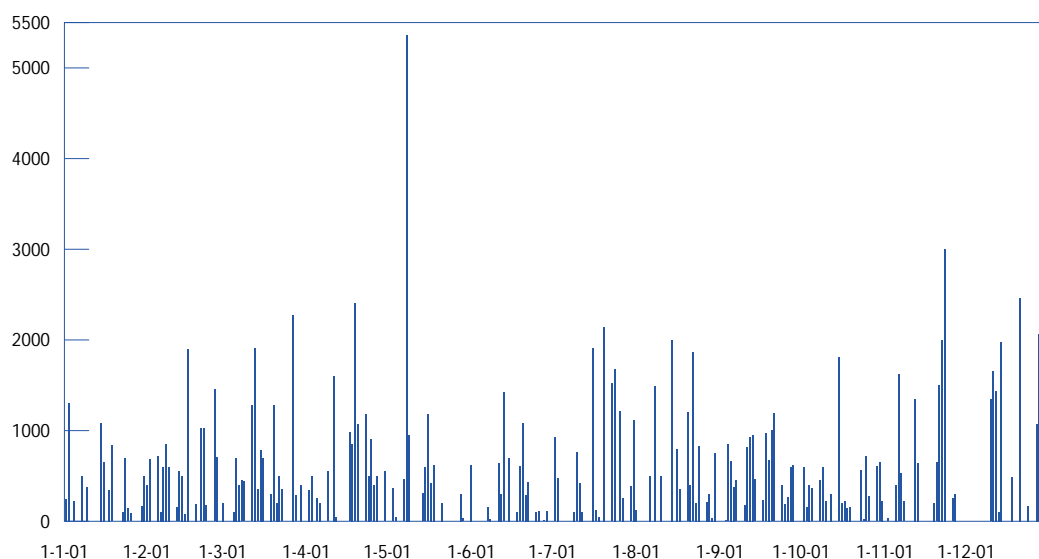
Les volumes traités étaient plus élevés par rapport à l'année précédente (en moyenne 685 unités par jour) ce qui nous rend optimistes.

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

<sup>9</sup> 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



### Négociation du nombre d'effets



À la fin de l'année, la marge libre s'élevait à 22,2%. La société continuera à fournir des efforts supplémentaires afin d'augmenter encore la marge libre et de favoriser ainsi la négociabilité des actions.

### B Dividende et nombre d'actions

| 31.12.2001   |            |            |
|--|------------|------------|
| Nombre d'actions à la fin de la période  | 5.038.746  |            |
| Cours boursier   |            |            |
| Plus élevé   | € 31,08    |            |
| Plus bas   | € 27,25    |            |
| Cours boursier à la date de clôture  | € 30,01    |            |
| Données par action   |            |            |
|  | 31.12.2001 | 31.12.2000 |
| Nombre d'actions   | 5.038.746  | 5.038.746  |
| Fonds propres primo (acte en main)   | 31,52      | 28,39      |
| Dividende distribué  | -2,55      | 0          |
| Résultat d'investissement direct   | 2,31       | 2,56       |
| Résultat d'investissement indirect (diverses mutations incluses) <sup>10</sup> | 1,47       | 0,57       |
| Résultat d'investissement total  | 3,78       | 3,13       |
| Fonds propres ultimo (dividende inclus)  | 32,75      | 31,52      |
| Dividende brut   | € 2,30     |            |
| Dividende net  | € 1,96     |            |

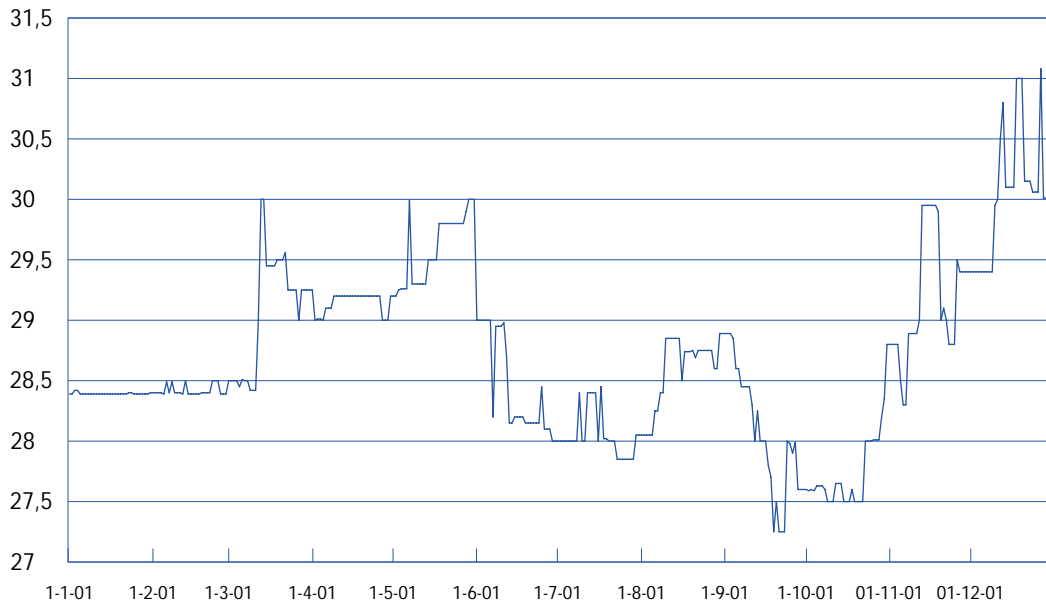
<sup>10</sup> Les diverses mutations sont notamment les frais d'acquisition.



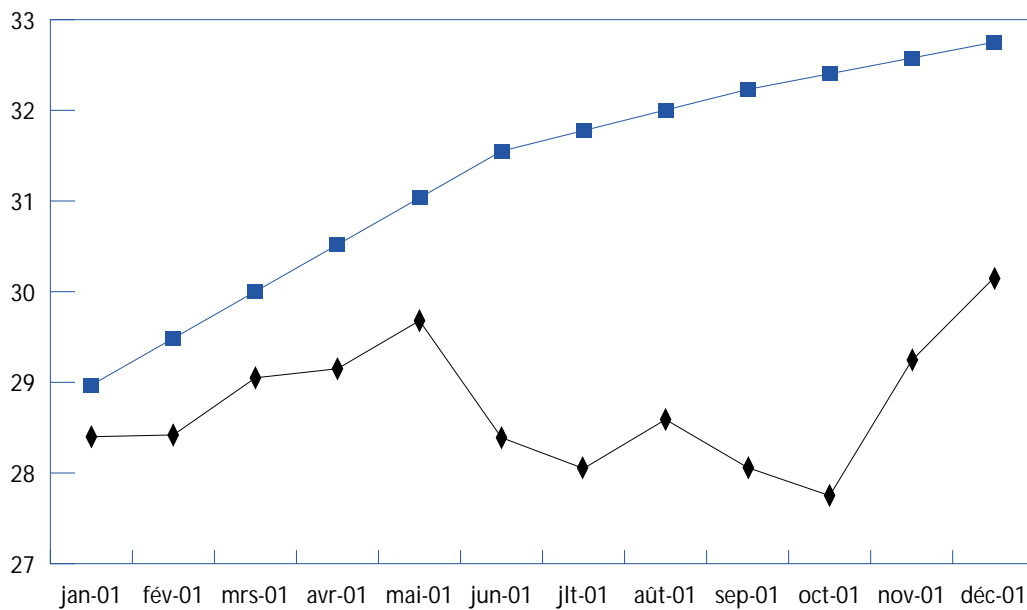
### C Primes et escomptes

En 2001, le cours de l'action a subi quelques fluctuations, oscillant entre € 27,25 –cours le plus bas (le 19 et 21 septembre)– et € 31,08 –cours le plus élevé (le 27 décembre). Le cours a baissé le 11 septembre, pour ensuite recommencer à monter à partir de fin octobre.

Cours boursiers Intervest Retail S.A.



Primes et escomptes Intervest Retail S.A.



Valeur intrinsèque Intervest Retail  
Moyen cours boursier Intervest Retail



## D Actionnariat

Au 31.12.2001, les actionnaires suivants étaient connus de la société :

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| VastNed Retail S.A.<br>Max Euwelaan 1<br>3006 AK Rotterdam<br>Pays-Bas | 3.872.042 actions (76,85%)      |
| CFB (Belgique) S.A.<br>Avenue Louise 126<br>1050 Bruxelles             | 47.925 actions (0,95%)          |
| Public   | 1.118.779 actions (22,20%)      |
| <b>Total</b>   | <b>5.038.746 actions (100%)</b> |

VastNed Retail S.A. et CFB (Belgique) S.A. ont agi de commun accord.

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

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

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

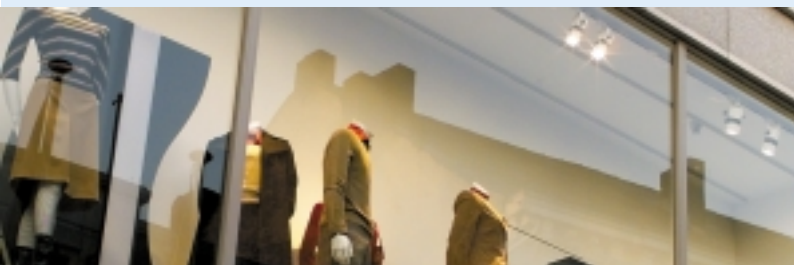
## E Calendrier financier

- Assemblée Générale des Actionnaires : le mercredi 8 mai 2002 à 14h30 dans les locaux de la société, Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers-Berchem.
- Paiement du dividende : à partir du jeudi 31 mai 2002 aux guichets de Fortis Banque.
- Communication des résultats semestriels au 30 juin 2002 : au plus tard le vendredi 30 août 2002.









## IV Rapport immobilier

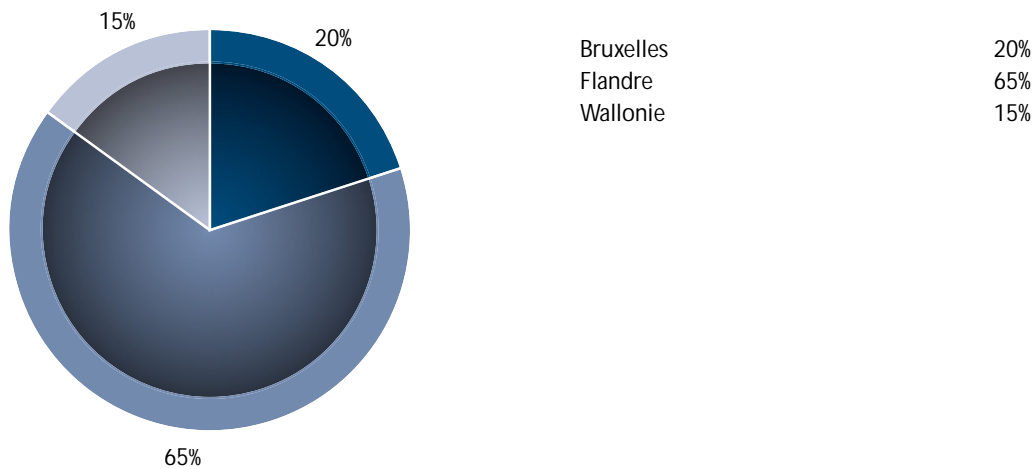
## IV Rapport immobilier

### A Composition du portefeuille au 31.12.2001 <sup>11</sup>

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.

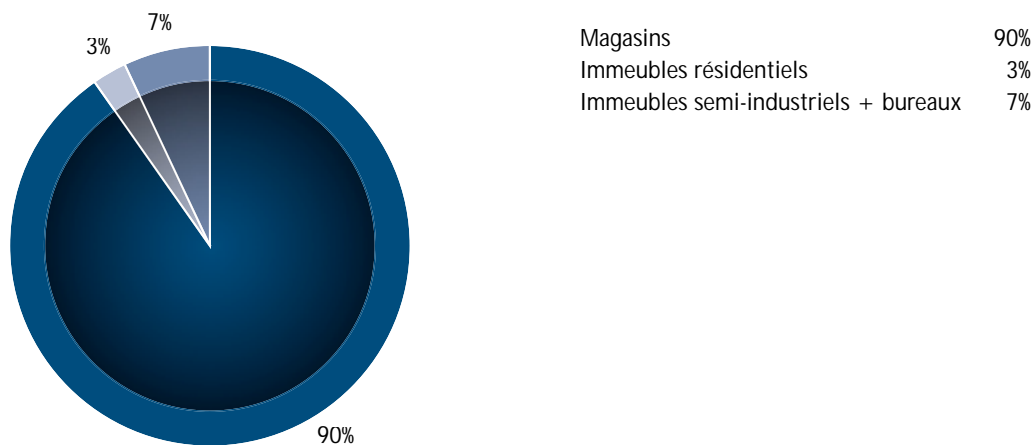
#### ■ Répartition géographique

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



#### ■ Nature des bâtiments

À la fin de l'année 2001, le portefeuille de Intervest Retail se composait au total de 280 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.

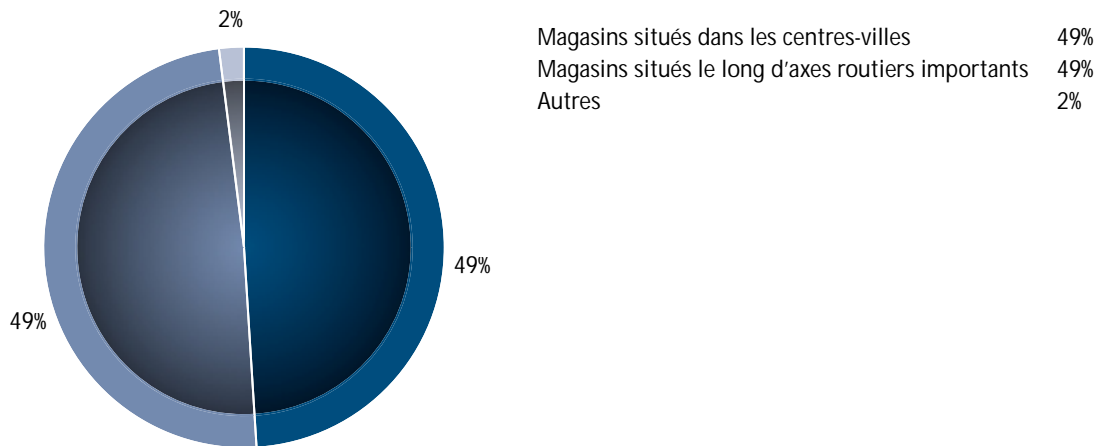


<sup>11</sup> Les graphiques repris ci-dessous ne tiennent pas compte des biens immobiliers non opérationnels. Ils sont composés sur la base des revenus locatifs annuels.



■ Type d'immeuble commercial

Parmi les immeubles commerciaux, 49% sont des magasins situés dans les centres-villes et 49% sont des magasins situés le long d'axes routiers importants. Les 2% restants sont constitués de magasins ne pouvant être classés immédiatement dans une de ces catégories, comme par exemple un magasin de quartier.



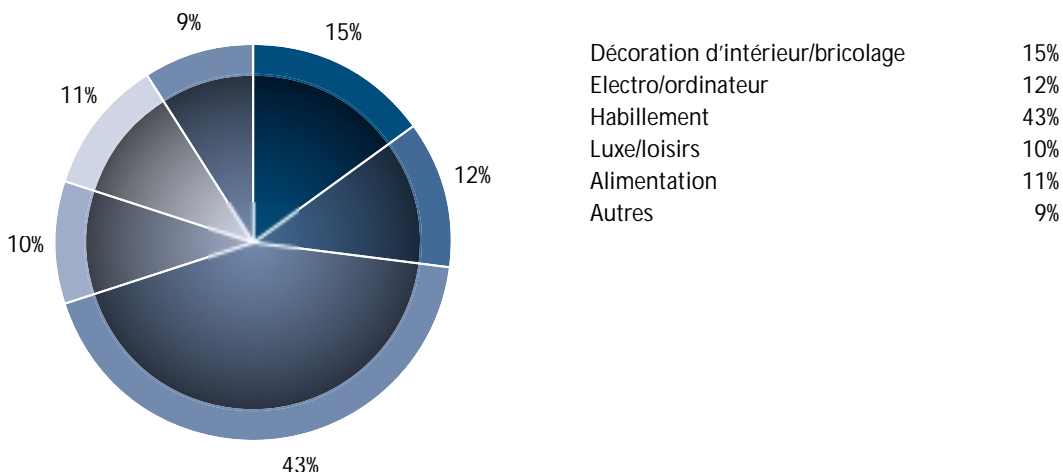
Pour la catégorie **magasins situés dans les centres-villes**, nous partons du principe que ceux-ci doivent être établis dans un noyau commercial solide, avec une concentration d'organismes de vente au détail de grande envergure. Une vingtaine de villes entrent ici en considération.

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

Les **magasins restants** sont par exemple des magasins de quartier. Ce sont des immeubles avec une zone de desserte locale, qui ne sont pas situés dans les importants noyaux commerciaux. Cela concerne principalement les petits supermarchés.

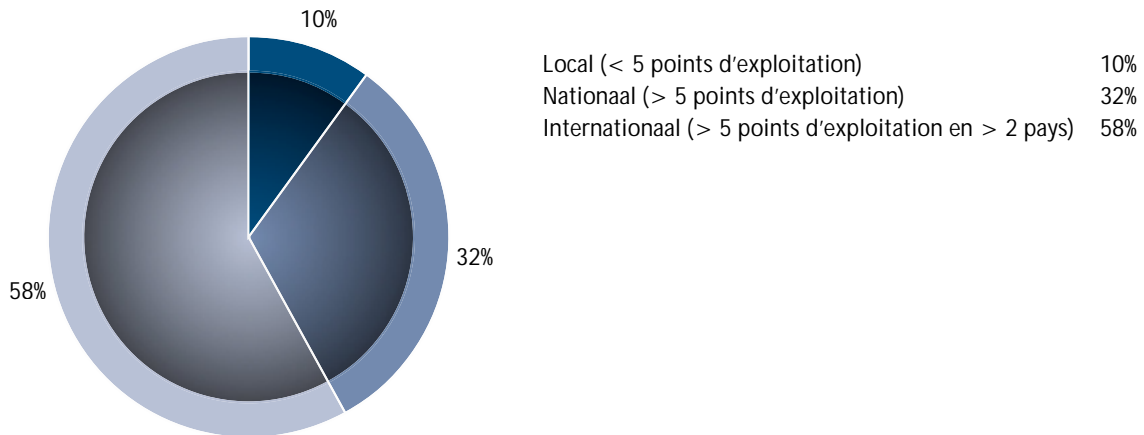
■ Secteur d'activité des preneurs

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



- Région d'activité des preneurs <sup>12</sup>

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



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

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

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

Tous ces facteurs contribuent à un taux d'occupation élevé du portefeuille ; celui-ci atteint 96,51 %.

## B Description du portefeuille au 31.12.2001

### IMMOBILIER OPÉRATIONNEL

| Location                            | Type de bien            | Surface | Loyer            |       | Valeur |
|-------------------------------------|-------------------------|---------|------------------|-------|--------|
|                                     |                         |         | (frais acheteur) |       |        |
|                                     |                         |         | € 000            | € 000 |        |
| AALST – Albrechtlaan 56             | périphérique            | 1.000   | 60               |       | 421    |
| AALST – Kalfsstraat 3               | périphérique            | 9.126   | 618              |       | 6.624  |
| AALST – Nieuwstraat 10              | centre-ville            | 145     | 57               |       | 721    |
| AARTSELAAR – Antwerpsesteenweg 13/4 | périphérique            | 990     | 94               |       | 1.072  |
| ALLEUR – Avenue de L'Expansion 16   | semi-industriel         | 2.221   | 128              |       | 1.199  |
| ANDENNE – Avenue Roi Albert 39      | parc de vente au détail | 4.701   | 251              |       | 2.592  |
| ANHEE – Place Communale 18          | magasin de quartier     | 409     | 15               |       | 103    |
| ANS – Rue de Français 393           | parc de vente au détail | 3.980   | 301              |       | 3.132  |
| ANTWERPEN – Abdijstraat 29          | centre-ville            | 130     | 28               |       | 298    |

<sup>12</sup> Une chaîne nationale doit au moins disposer de cinq points d'exploitation.



| Location  | Type de bien            | Surface | Loyer |       | Valeur           |  |
|---|-------------------------|---------|-------|-------|------------------|--|
|   |                         |         | € 000 | € 000 | (frais acheteur) |  |
| ANTWERPEN – Abdijstraat 82/84                             | centre-ville            | 165     | 41    |       | 442              |  |
| ANTWERPEN – Abdijstraat 150                               | centre-ville            | 120     | 15    |       | 116              |  |
| ANTWERPEN – Carnotstraat 18/20                            | centre-ville            | 1.298   | 94    |       | 974              |  |
| ANTWERPEN – Breydelstraat 33                              | centre-ville            | 144     | 42    |       | 491              |  |
| ANTWERPEN – De Keyserlei 47                               | centre-ville            | 60      | 40    |       | 476              |  |
| ANTWERPEN – De Keyserlei 49                               | centre-ville            | 118     | 52    |       | 614              |  |
| ANTWERPEN – Frankrijklei 27                               | centre-ville            | 624     | 68    |       | 747              |  |
| ANTWERPEN – Groendalstraat 11                             | centre-ville            | 39      | 19    |       | 244              |  |
| ANTWERPEN – Huidvettersstraat 12                          | centre-ville            | 791     | 238   |       | 3.012            |  |
| ANTWERPEN – Hovenierstraat 1                              | centre-ville            | 145     | 41    |       | 486              |  |
| ANTWERPEN – Schuttershofstraat/Kelderstraat 7             | centre-ville            | 320     | 59    |       | 752              |  |
| ANTWERPEN – Korte Gasthuisstraat 27                       | centre-ville            | 155     | 87    |       | 1.064            |  |
| ANTWERPEN – Leysstraat 28/32                              | centre-ville            | 1.870   | 680   |       | 8.750            |  |
| ANTWERPEN – Leysstraat 17                                 | centre-ville            | 149     | 146   |       | 1.984            |  |
| ANTWERPEN – Meir 99                                       | centre-ville            | 384     | 388   |       | 5.086            |  |
| ANTWERPEN – Schuttershofstraat 30                         | centre-ville            | 66      | 46    |       | 601              |  |
| ANTWERPEN – Schuttershofstraat 32/<br>Arme Duivelstraat 2 | centre-ville            | 54      | 47    |       | 621              |  |
| ANTWERPEN – Vestingstraat 3                               | centre-ville            | 60      | 30    |       | 355              |  |
| BALEN – Molseseenweg 56                                   | parc de vente au détail | 1.871   | 110   |       | 1.114            |  |
| BASTOGNE – Rue de Marché 104                              | parc de vente au détail | 593     | 37    |       | 309              |  |
| BEAUMONT – Rue G. Michiels 40                             | périphérique            | 1.113   | 90    |       | 796              |  |
| BORGLOON – Sittardstraat 10                               | parc de vente au détail | 996     | 50    |       | 467              |  |
| BREE – Toleikstraat 30                                    | périphérique            | 855     | 50    |       | 505              |  |
| BRUGGE – Steenstraat 80                                   | centre-ville            | 2.670   | 727   |       | 10.718           |  |
| BRUXELLES/SCHAERBEEK – Chée de Louvain 610/640            | parc de vente au détail | 2.964   | 277   |       | 3.167            |  |
| BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 16                         | centre-ville            | 1.255   | 210   |       | 2.441            |  |
| BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 41/43                      | centre-ville            | 5.248   | 1.094 |       | 12.913           |  |
| BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 65                         | centre-ville            | 245     | 43    |       | 547              |  |
| BRUXELLES – Rue Bienvenue 13/15                           | semi-industriel         | 4.260   | 263   |       | 2.587            |  |
| BRUXELLES – Avenue Louise 7                               | centre-ville            | 248     | 198   |       | 2.925            |  |
| BRUXELLES – Rue Neuve 98                                  | centre-ville            | 162     | 141   |       | 1.782            |  |
| CHARLEROI – Rue de la Montagne 5/7                        | centre-ville            | 948     | 175   |       | 1.824            |  |
| COURCELLES – Rue du Gaulle 164/168                        | magasin de quartier     | 870     | 40    |       | 236              |  |
| DIEST – Hasseltstraat 15                                  | centre-ville            | 200     | 32    |       | 354              |  |
| DILSEN - STOKKEM – Rijksweg 17                            | périphérique            | 992     | 67    |       | 659              |  |
| DINANT – Rue St. Jacques 14                               | parc de vente au détail | 2.022   | 136   |       | 1.416            |  |
| FORCHIES-LA-MARCHE – Rue Vandervelde 25                   | magasin de quartier     | 498     | 22    |       | 94               |  |
| FROYENNES – Rue des Roselières 6                          | périphérique            | 950     | 69    |       | 793              |  |
| GENK – G. Lambertlaan 115                                 | parc de vente au détail | 3.109   | 210   |       | 1.983            |  |
| GENT – Veldstraat 81 – Zonnestraat 6/10                   | centre-ville            | 3.510   | 378   |       | 4.570            |  |
| GENT – Volderstraat 15                                    | centre-ville            | 279     | 79    |       | 898              |  |
| GERPINNES – Rue de Bertransart 99                         | parc de vente au détail | 990     | 63    |       | 619              |  |
| GLAIN – Rue St. Nicolas 572                               | parc de vente au détail | 1.990   | 95    |       | 842              |  |
| HANNUT – Chaussée de Huy 2                                | parc de vente au détail | 3.015   | 183   |       | 1.824            |  |
| HASSELT – Genkersteenweg 76                               | périphérique            | 1.241   | 92    |       | 986              |  |
| HASSELT – Genkersteenweg 282                              | périphérique            | 2.020   | 94    |       | 953              |  |
| HASSELT – St. Hubertusplein 46                            | périphérique            | 895     | 53    |       | 396              |  |
| HERSTAL – Rue L. Demeuse 78                               | magasin de quartier     | 372     | 27    |       | 105              |  |
| HERZELE – Solleveld 17                                    | magasin de quartier     | 521     | 8     |       | 144              |  |



| Location                                       | Type de bien            | Surface        | Loyer         |       | Valeur           |
|--|-------------------------|----------------|---------------|-------|------------------|
|  |                         |                | € 000         | € 000 | (frais acheteur) |
| KAMPENHOUT – Mechelsesteenweg 38/42            | parc de vente au détail | 3.002          | 164           |       | 1.655            |
| KAPellen – Eikendreef 5                        | parc de vente au détail | 906            | 44            |       | 390              |
| KLUISBERGEN – Kerkstraat 11                    | périphérique            | 634            | 13            |       | 160              |
| KORTRIJK – Overbekeplein 14                    | bureaux                 | 108            | 8             |       | 57               |
| LA LOUVIERE – Rue Albert I 84/86               | centre-ville            | 190            | 52            |       | 559              |
| LEOPOLDSBURG – Lidostraat 7                    | parc de vente au détail | 1.670          | 88            |       | 865              |
| LEUVEN – Bondgenotenlaan 69-73                 | centre-ville            | 1.589          | 494           |       | 6.034            |
| LIEGE – Pont d'Île 35                          | centre-ville            | 80             | 55            |       | 644              |
| LIEGE – Pont d'Île 45                          | centre-ville            | 60             | 40            |       | 502              |
| LIEGE – Pont d'Île 49                          | centre-ville            | 380            | 83            |       | 1.092            |
| MALMEDY – Avenue des Alliés                    | parc de vente au détail | 813            | 47            |       | 471              |
| MARCINELLE – Rue des Champs 17                 | magasin de quartier     | 603            | 19            |       | 74               |
| MECHELEN – Bruul 39-41                         | centre-ville            | 378            | 175           |       | 2.210            |
| MECHELEN – Bruul 42-44                         | centre-ville            | 1.410          | 326           |       | 3.850            |
| MECHELEN – Yzerenleen 30                       | centre-ville            | 350            | 47            |       | 550              |
| MERKSEM – Bredabaan 474/476                    | centre-ville            | 470            | 89            |       | 931              |
| MESSANCY – Rue de l'Institut 44                | parc de vente au détail | 1.998          | 98            |       | 1.020            |
| MONS – Rue de La Chaussée 31/33                | centre-ville            | 380            | 140           |       | 1.754            |
| MONS – Grand Rue 19                            | centre-ville            | 170            | 67            |       | 845              |
| MONS – Chaussée de Binche 101                  | périphérique            | 1.000          | 63            |       | 652              |
| MORTSEL – Statielei 71/73                      | centre-ville            | 965            | 135           |       | 1.539            |
| MOUSCRON – Petite Rue 18                       | centre-ville            | 235            | 36            |       | 410              |
| NAZARETH – 's Gravenstraat 134                 | magasin de quartier     | 578            | 20            |       | 176              |
| OLEN – Lammerdries 6                           | parc de vente au détail | 18.181         | 889           |       | 7.867            |
| OOSTENDE – Torhoutsesteenweg 610               | périphérique            | 1.000          | 76            |       | 862              |
| PHILIPPEVILLE – Rue de France                  | parc de vente au détail | 3.705          | 277           |       | 2.806            |
| RIXENSART – Rue Boisacq 11                     | magasin de quartier     | 100            | 10            |       | 124              |
| ROESELARE – Brugsesteenweg 524                 | périphérique            | 1.000          | 69            |       | 745              |
| SHELLE – Provinciale Steenweg                  | parc de vente au détail | 1.970          | 102           |       | 947              |
| SCHERPENHEUVEL – Manneberg 26                  | magasin de quartier     | 600            | 66            |       | 670              |
| SERAING – Boulevard Pasteur 47                 | magasin de quartier     | 1.263          | 85            |       | 814              |
| SOUVRET – Rue du Peuple 6                      | magasin de quartier     | 534            | 24            |       | 95               |
| SINT-NIKLAAS – Kapelstraat 119                 | périphérique            | 940            | 74            |       | 357              |
| STEKENE – Bormte 9                             | magasin de quartier     | 578            | 16            |       | 154              |
| ST-TRUIDEN – Kattestraat 25                    | parc de vente au détail | 1.401          | 89            |       | 927              |
| TIELT-WINGE II – Aarschotsesteenweg 1/6        | parc de vente au détail | 13.867         | 1.091         |       | 11.402           |
| TURNHOUT – Gasthuisstraat 32                   | centre-ville            | 1.743          | 277           |       | 3.273            |
| TURNHOUT – Gasthuisstraat 5-7                  | centre-ville            | 1.047          | 230           |       | 2.811            |
| VILVOORDE – Leuvensestraat 39/41 – Nowélaan 41 | centre-ville            | 485            | 96            |       | 948              |
| VILVOORDE – Luchthavenlaan 5                   | périphérique            | 6.345          | 428           |       | 4.727            |
| VILVOORDE – Mechelsesteenweg 30                | parc de vente au détail | 7.726          | 580           |       | 6.020            |
| WAARSCHOOT – Jasperstede 2                     | magasin de quartier     | 846            | 37            |       | 299              |
| WANFERCEE – Rue Gossiaux 23                    | magasin de quartier     | 347            | 12            |       | 66               |
| WATERLOO – Chaussée de Bruxelles 284           | parc de vente au détail | 1.198          | 100           |       | 1.105            |
| WAVRE – Rue Pont du Christ 46 – Rue Barbier 15 | centre-ville            | 739            | 125           |       | 1.420            |
| WAVRE – Rue du Commerce 26                     | centre-ville            | 140            | 51            |       | 533              |
| WILRIJK – Boomssesteenweg 666                  | parc de vente au détail | 4.884          | 413           |       | 4.720            |
| WILRIJK – Boomssesteenweg 645                  | semi-industriel         | 1.837          | 124           |       | 1.366            |
| WILRIJK – Oude Baan 55/79                      | semi-industriel         | 20.170         | 794           |       | 5.738            |
| <b>Total immobilier opérationnel</b>           |                         | <b>186.781</b> | <b>17.237</b> |       | <b>189.181</b>   |

## IMMOBILIER NON OPÉRATIONNEL <sup>13</sup>

| Location  | Type de bien | Surface        | Loyer<br>(€ 000) | Valeur (frais acheteur)<br>(€ 000) |
|---|--------------|----------------|------------------|------------------------------------|
| AALST – Kalfstraat 3                                    | bureaux      | 600            | 30               | 174                                |
| ELEWIJT ZEMST – Keizer Karellaan                        | terrains     | 2.100          | 0                | 57                                 |
| OLEN – Lammerdries 6                                    | périphérique | 10.100         | 466              | 1.584                              |
| OLEN – Lammerdries 6                                    | terrain      | 32.389         | 0                | 0                                  |
| OLEN – Lammerdries 2a, 4 en 5                           | 3 villas     | 0              | 0                | 2.479                              |
| VILVOORDE – Mechelsesteenweg 30                         | bureaux      | 714            | 48               | 291                                |
| <b>Total immobilier non opérationnel</b>                |              | <b>45.903</b>  | <b>544</b>       | <b>4.585</b>                       |
| <b>Total immobilier opérationnel + non opérationnel</b> |              | <b>232.684</b> | <b>17.782</b>    | <b>193.766</b>                     |

### C. Évolution du portefeuille immobilier

|  | 31.12.2001            | 31.12.2000  |
|--|-----------------------|-------------|
| Valeur des bâtiments en exploitation (€)   | 214.021.058           | 190.959.752 |
| Valeur des bâtiments non exploités (€)     | 6.747.904             | 8.676.273   |
| Valeur du portefeuille acte en main (€)    | 220.768.962           | 199.636.025 |
| Valeur du portefeuille frais acheteur (€)  | 193.765.974           | 175.975.465 |
| Baux actuels (€)                           | 16.624.367            | 14.876.499  |
| Rendement (%)                              | 7,77                  | 7,79        |
| des immeubles inoccupés (€)                | 17.237.375            | 15.474.425  |
| Rendement en cas d'occupation complète (%) | 8,05                  | 8,10        |
| Surface locative (m <sup>2</sup> )         | 186.781 <sup>14</sup> | 189.742     |
| Taux d'occupation (%)                      | 96,51                 | 96,14       |

### D. Évaluation du portefeuille par Healey & Baker

Dans le rapport d'évaluation du 31 décembre 2001 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 € 193.765.974 (cent nonante trois millions sept cents soixante cinq mille et neuf cent septante quatre euros).»

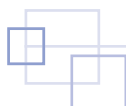
Ainsi rédigé à Bruxelles, le 31 décembre 2001

Pour Healey & Baker

Eric Van Dyck

<sup>13</sup> Immobilier non opérationnel: ceci concerne des immeubles en rénovation ou en phase de redéveloppement qui ne peuvent pas être loués immédiatement. Le loyer correspond au loyer qu'on estime obtenir en cas de location éventuelle.

<sup>14</sup> La surface locative des immeubles a baissé de 189.742 m<sup>2</sup> à 186.781 m<sup>2</sup>. Ceci s'explique principalement par le passage de certains immeubles à Olen à l'immobilier non opérationnel.









## V Rapport financier

## V Rapport financier

### A. Comptes annuels consolidés<sup>21</sup> (€ 000)

#### a. Bilan

|   | Exercice       |
|---|----------------|
| <b>ACTIF</b>  |                |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>                           | <b>193.777</b> |
| IV. Immobilisations corporelles (annexe IX)         | 193.761        |
| A. Terrains et constructions                        | 189.176        |
| F. Immobilisations en cours et acomptes versés      | 4.585          |
| V. Immobilisations financières (annexe I à IV et X) | 16             |
| B. Autres entreprises                               | 16             |
| 2. Créances   | 16             |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                            | <b>9.758</b>   |
| VIII. Créances à un an au plus                      | 1.311          |
| A. Créances commerciales                            | 606            |
| B. Autres créances                                  | 705            |
| IX. Placements de trésorerie                        | 7.437          |
| B. Autres placements                                | 7.437          |
| X. Valeurs disponibles                              | 974            |
| XI. Comptes de régularisation                       | 36             |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                             | <b>203.535</b> |

<sup>21</sup> Article 32 de l'A.R. du 6 mars 1990.



|   | Exercice       |
|---|----------------|
| <b>PASSIF</b>   |                |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                   | <b>126.432</b> |
| I. Capital  | 97.000         |
| A. Capital souscrit                                       | 97.000         |
| II. Primes d'émission                                     | 4.183          |
| IV. Réserves consolidées (annexe XI) (+)(-)               | 25.249         |
| <b>INTÉRÊTS DE TIERS</b>                                  |                |
| VIII. Intérêts de tiers                                   | 156            |
| <b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS ET LATENCES FISCALES</b> | <b>496</b>     |
| VII. A. Provisions pour risques et charges                | 496            |
| 3. Grosses réparations et gros entretiens                 | 248            |
| 4. Autres risques et charges (annexe IX)                  | 248            |
| <b>DETTES</b>   | <b>76.451</b>  |
| VIII. Dettes à plus d'un an (annexe XIII)                 | 19.418         |
| A. Dettes financières                                     | 19.369         |
| 4. Établissements de crédit                               | 19.369         |
| D. Autres dettes  | 49             |
| IX. Dettes à un an au plus (annexe XIII)                  | 56.247         |
| A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année             | 3.461          |
| B. Dettes financières                                     | 39.801         |
| 1. Établissements de crédit                               | 39.801         |
| C. Dettes commerciales                                    | 409            |
| 1. Fournisseurs   | 409            |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales                | 1.685          |
| 1. Impôts   | 1.685          |
| F. Autres dettes  | 10.891         |
| X. Comptes de régularisation (annexe XI)                  | 786            |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                    | <b>203.535</b> |



## b. Compte de résultats

|   | Exercice |
|---|----------|
| <b>A. RÉSULTATS OPÉRATIONNELS</b>   |          |
| I. Ventes et prestations  | 17.127   |
| A. Chiffre d'affaires   | 15.644   |
| C. Autres produits d'exploitation   | 1.483    |
| II. Coût des ventes et prestations  | -3.778   |
| A. Services et biens divers   | 2.028    |
| E. Provisions pour risques et charges (dotations (+), utilisations et reprises (-))   | 248      |
| F. Autres charges d'exploitation  | 1.502    |
| III. Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation (+) (-)   | 13.349   |
| IV. Produits financiers   | 605      |
| B. Produits des actifs circulants   | 603      |
| C. Autres produits financiers   | 2        |
| V. Charges financières  | -2.262   |
| A. Charges des dettes   | 2.251    |
| C. Autres charges financières   | 11       |
| VI. Impôts (-) (+)  | -60      |
| A. Impôts   | -60      |
| VII. Bénéfice opérationnel (+) (-)  | 11.632   |
| <b>B. RÉSULTATS SUR LE PORTEFEUILLE</b>   |          |
| VIII. Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur d'acquisition)   | 4.816    |
| A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10.04.1995)  | 4.816    |
| 1. Biens immobiliers et droits réels sur biens immobiliers  | 4.816    |
| - Plus-values   | 5.036    |
| - Moins-values  | -220     |
| VIII. bis. Contre-passation des fluctuations de valeur sur la vente d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisées  | -2.001   |
| - Plus-values   | -2.259   |
| - Moins-values  | 258      |
| 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'avérerait plus récente, par rapport à la valeur d'acquisition) | 1.109    |
| A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10.04.1995)  | 1.109    |
| 1. Bâtiments et droits réels sur bâtiments  | 1.109    |
| - Plus-values   | 8.092    |
| - Moins-values  | -6.983   |
| X. Bénéfice/Perte sur le portefeuille (+) (-)   | 3.924    |
| <b>C. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS</b>   |          |
| XV. Bénéfice consolidé  | 15.556   |
| A. Part des tiers   | -28      |
| B. Part du groupe   | 15.584   |



### c. Critères de consolidation

- A. Identification des critères qui président à la mise en œuvre des méthodes de consolidation par intégration globale et proportionnelle et de la méthode de mise en équivalence ainsi que des cas, avec justification, où il est dérogé à ces critères (en vertu de l'article 69 I. de l'A.R. du 6 mars 1990).

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément à l'A.R. du 6 mars 1990 relatif aux comptes annuels consolidés des entreprises et aux principes comptables acceptés au niveau international.

Le 19 octobre 1999, Intervest Retail S.A. a obtenu 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 comptes annuels consolidés sont rédigés conformément à ladite dérogation.

Consolidation intégrale :

La consolidation intégrale consiste à reprendre intégralement les composants inscrits à l'actif et au passif des filiales, ainsi que les frais et les revenus. Les intérêts des tiers sont mentionnés aussi bien dans le bilan que dans les comptes des résultats dans une rubrique séparée. La consolidation intégrale est appliquée avec un pourcentage de contrôle de 50 % ou plus.

- B. Renseignements qui rendent significative la comparaison avec les comptes annuels consolidés de l'année précédente si la composition de l'ensemble consolidé a subi au cours de l'exercice une modification notable (en vertu de l'article 18 de l'A.R. du 6 mars 1990).

La participation dans l'Immobilière de l'Observatoire S.A. a été acquise le 1 octobre 2001. Par conséquent, nous rédigeons des comptes annuels consolidés pour la première fois cet exercice.

### d. Règles d'évaluation

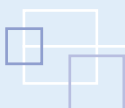
#### 1. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies en conformité avec les principes comptables généraux en vigueur en Belgique, et plus particulièrement sur la base des dispositions du Livre II de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30.01.2001, de l'A.R. du 12 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 et du 10 juin 2001 relatif aux sicaif 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 sicaif immobilières, n'est pas adapté aux propriétés spécifiques de ce secteur, Intervest Retail a demandé et obtenu une dérogation au schéma de ces comptes annuels de la part du Ministre des Affaires Économiques, pour les exercices 1999, 2000 et 2001.



## 2. Principes particuliers

### ACTIFS

- Frais de constitution

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

- Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Sans préjudice des obligations prévues à l'article 7 de la loi du 17.07.1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, qui prévoit qu'un inventaire doit être établi au moins une fois par an, 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 annuels.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> 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.



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

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

Les moins-values et plus-values actées sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice.

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

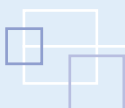
Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles autres que des biens immeubles, les valeurs d'acquisition et les amortissements y relatifs, sont supprimés des comptes et l'on acte des plus-values ou des moins-values dans le compte de résultats.

- 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 le compte de résultats. Le Conseil d'Administration décidera si des frais supplémentaires doivent être portés à l'actif et sur quelle période ils doivent être amortis, le cas échéant.

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

Les articles 10 et 14, §1 de l'A.R. du 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'appli-





tion 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.

- Créances

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

- Placements de trésorerie

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

- Comptes de régularisation

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, entièrement ou partiellement, à l'exercice suivant, seront portés en compte dans les comptes de régularisation sur la base d'une règle proportionnelle.

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

## PASSIFS

- Provisions pour risques et charges

Le Conseil d'Administration examine chaque année de façon approfondie les provisions qui ont été précédemment constituées 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 pro memoria.

- 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 euro au cours de clôture à la date du bilan.

### 3. Droits et obligations hors du bilan

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

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

#### e. 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 sicaif 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.

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

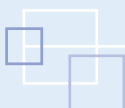
##### La partie sur les résultats opérationnels

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

La structure des charges et des produits d'exploitation a été simplifiée en ce sens que les rubriques non applicables ont été supprimées (modifications des encours de fabrication ; achats et modification des stocks). La rubrique amortissements a été conservée, étant donné 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 sicaif immobilière, continue à être amorti selon le plan.

##### La partie sur les résultats du portefeuille

Elle vise à présenter toutes les transactions et opérations comptables relatives à la valeur du portefeuille dans le compte de résultats. Les plus-values ou moins-values réalisées sont clarifiées par leur présentation distincte. Les modifications de valeur de marché du portefeuille sont toutes reprises sous une rubrique ad hoc du compte de résultats. La conséquence de ce traitement est que la rubrique plus-value de réévaluation des fonds propres disparaît et est transférée aux réserves indisponibles.



Le résultat de l'exercice est donc correctement défini comme la somme des résultats opérationnels, des résultats sur le portefeuille et des résultats exceptionnels. Cette dernière rubrique a été simplifiée par la suppression de certains postes qui ne conviennent pas pour une sicaf immobilière. Conformément au caractère non-distribuable des plus-values latentes conjointes sur le portefeuille, la différence de valeur de marché du portefeuille est ajoutée aux réserves indisponibles, qui varieront donc dans le temps en fonction de l'évolution des valeurs estimées, via une rubrique d'affectation spécialisée XV, 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.

À la suite de l'avis de la Commission des Normes Comptables du 12.02.2001, une rubrique VIII bis a été ajoutée: «Contre-passation des fluctuations de valeur sur la vente d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisées».

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 fluctuations de valeur sur la vente d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisées (VIII bis)
- 3) la fluctuation totale de la valeur de marché du portefeuille (IX)



## f. Commentaire additionnel

### I. LISTE DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES ET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE

| DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et,<br>pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO de TVA<br>ou du NUMÉRO NATIONAL | Méthode utilisée | Fraction du capital<br>détenu <sup>19</sup> (en %) |
|---|------------------|--|
| Immobilière de l'Observatoire S.A.<br>Uitbreidingstraat 18<br>2600 Berchem - Antwerpen  | G                | 95,2   |
| N° Nat. 421.009.989   |                  |  |

### IX. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

|   | 1. Terrains et<br>constructions |
|---|---------------------------------|
| <b>a) Valeur d'acquisition</b>  |                                 |
| Au terme de l'exercice précédent  | 155.278                         |
| Mutations de l'exercice:  |                                 |
| - Acquisitions, y compris la production immobilisée                     | 19.364                          |
| - Cessions et désaffectations(-)  | -3.298                          |
| - Transferts d'une rubrique à une autre (+)(-)                          | -5.047                          |
| Au terme de l'exercice  | 166.297                         |
| <b>b) Plus-value</b>  |                                 |
| Au terme de l'exercice précédent  | 20.433                          |
| Mutations de l'exercice:  |                                 |
| - Actées  | 7.975                           |
| - Annulées (-)  | -5.780                          |
| - Transférées d'une rubrique à une autre (+)(-)                         | 251                             |
| Au terme de l'exercice  | 22.879                          |
| <b>c) Amortissements et réductions de valeur</b>                        |                                 |
| Au terme de l'exercice précédent  | 264                             |
| Mutations de l'exercice:  |                                 |
| - Annulés à la suite de cessions et désaffectations (-)                 | -264                            |
| Au terme de l'exercice  | 0                               |
| <b>d) Valeur comptable nette au terme de l'exercice (a) + (b) - (c)</b> | <b>189.176</b>                  |

<sup>17</sup> G: Consolidation globale.

<sup>18</sup> Si une variation du pourcentage de détention du capital entraîne une modification de la méthode utilisée, la nouvelle méthode est suivie d'un astérisque.

<sup>19</sup> Fraction du capital détenu dans ces entreprises par les entreprises comprises dans la consolidation et par des personnes agissant en leur nom propre, mais pour le compte de ces entreprises.



## IX. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

|   | 6. Immobilisations<br>en cours et acomptes<br>versés |
|---|--|
| <b>a) Valeur d'acquisition</b>  |  |
| Au terme de l'exercice précédent  | 0  |
| Mutations de l'exercice   |  |
| - Acquisitions, y compris la production immobilisée                     | 2.793  |
| - Transferts d'une rubrique à une autre (+)(-)                          | 5.047  |
| Au terme de l'exercice  | 7.840  |
| <b>b) Plus-value</b>  |  |
| Au terme de l'exercice précédent  | 0  |
| Mutations de l'exercice:  |  |
| - Actées  | 275  |
| - Annulées (-)  | -3.279   |
| - Transférées d'une rubrique à une autre (+)(-)                         | -251   |
| Au terme de l'exercice  | -3.255   |
| <b>d) Valeur comptable nette au terme de l'exercice (a) + (b) - (c)</b> | <b>4.585</b>   |

## X. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

|   | 3. Autres entreprises |
|---|-----------------------|
| <b>2. Créances</b>                                      |                       |
| Valeur comptable nette au terme de l'exercice précédent | 20                    |
| Mutations de l'exercice:                                |                       |
| - Remboursements (-)                                    | -4                    |
| Valeur comptable nette au terme de l'exercice           | 16                    |

## XI. ÉTAT DES RÉSERVES CONSOLIDÉES

|   | Montants |
|---|----------|
| Réserves consolidées au terme de l'exercice précédent (+) (-) |          |
| Mutations de l'exercice:                                      |          |
| - Quote-part du groupe dans le résultat consolidé (+) (-)     | 15.584   |
| Réserves Intervest Retail S.A. au 31.12.2000                  | 21.254   |
| Dividende à distribuer  | -11.589  |
| Réserves consolidées au terme de l'exercice (+) (-)           | 25.249   |



XIII. ÉTAT DES DETTES

|   | DETTES          |                             |                  |
|---|-----------------|-----------------------------|------------------|
|   | 1. Échéant dans | 2. Ayant plus d'un an       | 3. Ayant plus de |
|   | l'année         | mais 5 ans au plus à courir | 5 ans à courir   |
| <b>A. Ventalisation des dettes à l'origine à plus d'un an, en fonction de leur durée résiduelle</b> |                 |                             |                  |
| Dettes financières  | 3.461           | 17.269                      | 2.100            |
| 4. Établissements de crédit   | 3.461           | 17.269                      | 2.100            |
| Autres dettes   | -               | 49                          | -                |
| <b>TOTAL</b>  | <b>3.461</b>    | <b>17.318</b>               | <b>2.100</b>     |

Exercice

**B. Dettes (ou partie de dettes) garanties par des sûretés réelles ou irrévocablement promises sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Dettes financières          | 3.092        |
| 4. Établissements de crédit | 3.092        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>3.092</b> |

XIV. RÉSULTATS

Exercice

**A. Chiffre d'affaires net**

|   |        |
|---|--------|
| A. 2. Chiffre d'affaires agrégé du groupe en Belgique | 15.644 |
|---|--------|

XV. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Exercice

|   |       |
|---|-------|
| A. 2. Garanties réelles constituées our irrévocablement promises par les entreprises comprises dans la consolidation sur leurs actifs propres, pour sûreté respectivement des dettes et engagements:<br>- d'entreprises comprises dans la consolidation | 4.090 |
| 4. b) Engagements importants de cession d'immobilisations   | 114   |



XVI. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION QUI NE SONT PAS COMPRIS DANS LA CONSOLIDATION

| 1. ENTREPRISES LIÉES             |     |
|----------------------------------|-----|
| Exercice                         |     |
| 2. Créances                      | 453 |
| - A un an au plus                | 453 |
| 7. Résultats financiers          |     |
| - Produits des actifs circulants | 553 |

XVII. RELATIONS FINANCIÈRES AVEC LES ADMINISTRATEURS OU GÉRANTS DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

| Exercice   |    |
|--|----|
| A. Montant global des rémunérations allouées en raison de leurs fonctions dans celle-ci, dans ses entreprises filiales et dans ses entreprises associées, y compris le montant des pensions de retraite allouées au même titre aux anciens administrateurs ou gérants. | 67 |



## g. Rapport du Commissaire

### INTERVEST RETAIL, S.A, Sicaf immobilière

#### RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ 2001, COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001 RAPPORT DU COMMISSAIRE

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

*Nous avons examiné le bilan consolidé de Intervest Retail, S.A. et sa filiale au 31 décembre 2001, ainsi que le compte de résultats consolidé, l'annexe et le rapport de gestion consolidé pour l'année arrêtée à cette date. Les comptes annuels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Le total du bilan au 31 décembre 2001 s'élève à € 203.535 (000) et le bénéfice de l'exercice arrêté à cette date s'élève à € 15.556 (000).*

#### Attestation sans réserve des comptes annuels consolidés

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 consolidés ne comportent pas d'inexactitudes significatives, compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels consolidés 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 consolidés. Nous avons également évalué le bien fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et des estimations comptables significatives, ainsi que la présentation des comptes annuels consolidés 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 consolidés arrêtés au 31 décembre 2001 ont donc été établis conformément à ce schéma.

À notre avis, les comptes annuels consolidés ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de Intervest Retail, S.A. et sa filiale au 31 décembre 2001, ainsi que des résultats de leurs opérations pour l'année arrêtée à cette date, compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et les justifications données dans l'annexe sont adéquates.

#### Attestations complémentaires

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

- Le rapport de gestion consolidé pour l'année arrêtée au 31 décembre 2001 comprend les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels consolidés.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, les comptes consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Le Commissaire,  
ARTHUR ANDERSEN, Réviseurs d'Entreprises  
Rik Neckebroek

le 5 mars 2002





## h. 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  
N° T.V.A. BE 431.391.860

### RAPPORT ANNUEL POUR L'EXERCICE CLÔTURÉ AU 31.12.2001

Conformément aux dispositions légales, nous, Administrateurs du groupe Intervest Retail S.A., avons l'honneur de vous faire rapport des comptes annuels consolidés et de la situation de votre société relativement à l'exercice qui a commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et qui a été clôturé le 31 décembre 2001.

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 Intervest Retail S.A. 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).

Au cours de l'année 2001, aucune modification n'a été apportée aux statuts de la société. Il n'y a eu aucune fusion, ni aucun apport en nature. L'exercice se clôture dès lors avec un capital social de € 97.000.000, représenté par 5.038.746 actions.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration estime nécessaire d'attirer l'attention sur la donnée juridique que les comptes annuels clôturés au 31.12.2001 ne sont pas comparables à l'exercice précédent étant donné le fait que la participation dans l'Immobilière de l'Observatoire a été acquise le 1 octobre 2001. Par conséquent, des comptes annuels consolidés sont pour la première fois rédigés pour cet exercice.

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 le compte de résultats et la présentation des plus-values et moins-values réalisées et non réalisées. En outre, 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 du compte 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 :

- Le compte de résultats est scindé 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-appliquables (achats de biens et modifications de stocks, modification du stock des encours de fabrication, etc.).
- 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 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 sicaif 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 sicaif immobilières.
- L'ajout à la réserve légale a été supprimé.

À la suite de l'avis de la Commission des Normes Comptables du 12.02.2001, une rubrique VIII bis a été ajoutée: « Contre-passation des fluctuations de valeur sur la vente d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisées. Étant donné que le montant des plus-values réalisées doit être calculé par rapport à la valeur d'acquisition des biens immobiliers concernés, la partie reprise 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 reprise une deuxième fois dans le résultat.

Dans cette optique, la rubrique X «Bénéfices (pertes) sur le portefeuille» reflètera l'ensemble de l'évolution de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice; la rubrique X comprendra les trois éléments suivants:

- 1) Plus-values ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur d'acquisition) (VIII).
- 2) Contre-passation des fluctuations de valeur sur la vente d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisées (VIII bis).
- 3) Variation de valeur de marché d'éléments du portefeuille (IX)

*Partant de ce principe, le Conseil d'Administration peut commenter comme suit les comptes annuels arrêtés au 31.12.2001:*

Les revenus d'exploitation pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2001 s'élèvent à € 17.126.769, alors que les frais d'exploitation se montent à € 3.777.405. Un bénéfice d'exploitation d'un montant de € 13.349.364 a donc été réalisé au cours de l'exercice.

Les revenus financiers pour l'exercice s'élèvent à € 605.550, alors que les frais financiers se montent à € 2.262.732.

La charge fiscale s'élève donc à € 59.821.

Ainsi, un bénéfice opérationnel d'un montant de € 11.632.361 a été réalisé pour l'exercice.



Le résultat sur le portefeuille s'élève à € 3.923.333. Ce résultat est essentiellement la conséquence de l'augmentation de la valeur de marché du portefeuille patrimonial d'un montant de € 1.109.116 et de la plus-value réalisée sur le portefeuille, à savoir € 2.814.217.

Le Conseil d'Administration conclut donc qu'un bénéfice consolidé de € 15.555.694 est acté pour cet exercice.

## *2. Affectation du résultat*

Comme dit plus haut, cet exercice se clôture avec un bénéfice de € 15.555.694.

Conformément à la dérogation accordée au schéma légal des comptes annuels, le changement de valeur de marché du portefeuille, qui s'élève au 31.12.2001 à € 1.109.116, et la plus-value réalisée sur le portefeuille, qui s'élève au 31.12.2001, à € 2.814.217 sont transférés aux réserves indisponibles. Après retenue de la partie revenant aux tiers, à savoir € 29.927, cela revient à une attribution aux réserves indisponibles d'un montant de € 3.953.261.

Sur le résultat restant de l'exercice, € 1.915 reviennent aux tiers.

L'exercice se clôture donc au 31.12.2001 avec un bénéfice à affecter d'un montant de € 11.630.445.

Le Conseil d'Administration propose de distribuer € 2,30 par action, ce qui revient à une distribution totale du dividende de € 11.589.116.

Le Conseil d'Administration propose donc de reporter à l'exercice suivant la partie restante du bénéfice de l'exercice.

## *3. Information sur des événements importants survenus après la clôture de l'exercice*

Après la clôture du bilan au 31 décembre 2001, la société a décidé de signer un contrat avec Banque Degroof S.A., dans le cadre duquel cette dernière assurera à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2002 la fonction de banque dépositaire de Intervest Retail S.A., à la suite de Fortis Banque S.A. La prestation des services financiers sera également assurée par Banque Degroof, au lieu de Fortis Banque.

En outre, le Conseil d'Administration a décidé de proposer de procéder à la fusion par reprise de la société Immobilière de l'Observatoire S.A., dont Intervest Retail S.A. détient 95% des actions. Les actionnaires seront en principe invités à s'exprimer au sujet de cette fusion au cours de l'assemblée annuelle du 8 mai 2002.

Pour le reste, aucun fait digne d'être mentionné ne s'est produit après la date du bilan.

## *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 € 91.061 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 conseils fiscaux.



## 6. Gestion autonome / gouvernance d'entreprise – bonne gestion

La société reconnaît 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. Philippson et J. Rijnboutt comme administrateurs indépendants.

## 7. Application de l'article 524, §1 du Code des Sociétés

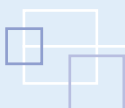
Conformément à l'article 524, §1 du Code des Sociétés, le procès-verbal de l'assemblée du Conseil d'Administration du 25 juin 2001 a demandé aux Messieurs Rijnboutt, Christiaens et Philippson, trois administrateurs choisis pour leur indépendance par rapport à l'opération précitée, ici assistés par DTZ Winssinger S.A., expert indépendant, choisi pour les mêmes motifs, de décrire et de juger les conséquences financières pour Intervest Retail S.A. de l'éventuelle vente par Intervest Retail S.A. à Vidu 2 S.A., des biens immobiliers suivant situés à Vilvorde :

1. Une parcelle de terrain, attenant à la Mimastraat, la Luchthavenlaan et la Fabrieksstraat, sur laquelle est érigé, dans le coin sud-ouest, un bâtiment de bureau avec parking et autres dépendances, connue au cadastre sous le titre et actuellement cadastrée quartier H partie des numéros 68/C/5, 26/L/2, 25/S/5, 68/D/5 et 69/T, avec une surface mesurée de 18.500,71 m<sup>2</sup>.
2. Une parcelle de terrain, attenant à la Leuvensesteenweg, connue au cadastre sous le titre et actuellement cadastrée quartier H partie des numéros 26/L/2, avec une surface mesurée de 883,51 m<sup>2</sup>.
3. Une parcelle de terrain enclavée, attenant au Nord à « De Beek », connue au cadastre sous le titre et actuellement cadastrée quartier H partie des numéros 26/L/2, avec une surface mesurée de 968,81 m<sup>2</sup>.

Les administrateurs susmentionnés estiment dans leur rapport datant du 28 juin 2001 que: « l'opération décrite, à savoir le transfert des biens immobiliers susmentionnés contre un prix de vente de € 7.734.277,97, à majorer des intérêts de 6,5% par an à partir du 1 janvier 2001 et d'une indemnité complémentaire de € 297.472,23 à titre de droit temporaire de passage, était dans l'intérêt de Intervest Retail S.A. et de l'ensemble des actionnaires. Ils ont en outre estimé qu'il n'y avait pas lieu de craindre que par le biais de cette vente, un quelconque avantage soit accordé, directement ou indirectement, au principal actionnaire de Intervest Retail, sous la forme d'une rémunération privilégiée, qui pourrait finalement revenir à Vidu 2 S.A. »

Le rapport datant du 28 juin 2001 rédigé par DTZ Winssinger S.A. conclue ce qui suit :

« L'expert indépendant soussigné estime que l'opération précitée est dans l'intérêt de Intervest Retail S.A. et de l'ensemble des actionnaires. Il estime en outre qu'il n'y a pas lieu de craindre que par le biais de cette vente, un quelconque avantage soit accordé, directement ou indirectement, au principal actionnaire de Intervest Retail, sous la forme d'une rémunération privilégiée. »



### 8. Obligation d'information périodique

Nous soumettons par la présente les comptes annuels consolidés à votre approbation, qui sont un reflet sincère, complet et fidèle des activités effectuées au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2001.

Ce rapport, le rapport du Commissaire ainsi que les comptes annuels consolidés pour l'exercice clôturé le 31.12.2001 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 4 mars 2002

Le Conseil d'Administration

### B. Comptes annuels simples (en € 000)

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

#### a. Bilan

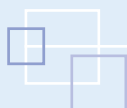
|  | Exercice       | Exercice précédent |
|--|----------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>                                     |                |                    |
| Actifs immobilisés                               | 191.977        | 175.995            |
| III. Immobilisations corporelles (annexe III)    | 187.727        | 175.975            |
| A. Terrains et constructions                     | 183.142        | 175.975            |
| F. Immobilisations en cours et acomptes versés   | 4.585          | 0                  |
| IV. Immobilisations financières (annexe IV en V) | 4.250          | 20                 |
| A. Entreprises liées                             | 4.234          | 0                  |
| 1. Participations                                | 4.234          | 0                  |
| C. Autres immobilisations financières            | 16             | 20                 |
| 2. Créances et cautionnements en numéraire       | 16             | 20                 |
| Actifs circulants                                | 9.705          | 4.133              |
| VII. Créances à un an au plus                    | 1.310          | 3.208              |
| A. Créances commerciales                         | 605            | 1.063              |
| B. Autres créances                               | 705            | 2.145              |
| VIII. Placements de trésorerie (annexe V et VI)  | 7.437          | 0                  |
| B. Autres placements                             | 7.437          | 0                  |
| IX. Valeurs disponibles                          | 940            | 910                |
| X. Comptes de régularisation (annexe VII)        | 18             | 15                 |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                          | <b>201.682</b> | <b>180.128</b>     |



|   | Exercice       | Exercice précédent |
|---|----------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>                                 |                |                    |
| Capitaux propres                              | 126.983        | 122.437            |
| I. Capital (annexe VIII)                      | 97.000         | 97.000             |
| A. Capital souscrit                           | 97.000         | 97.000             |
| II. Primes d'émission                         | 4.183          | 4.183              |
| IV. Réserves                                  | 24.851         | 20.308             |
| B. Réserves indisponibles                     | 24.851         | 20.308             |
| 2. Autres                                     | 24.851         | 20.308             |
| V. Bénéfice reporté                           | 949            | 946                |
| Perte reportée (-)                            | 141            | 0                  |
| Provisions et impôts différés                 | 496            | 248                |
| VII. A. Provisions pour risques et charges    | 496            | 248                |
| 3. Grosses réparations et gros entretiens     | 248            | 0                  |
| 4. Autres risques et charges (annexe IX)      | 248            | 248                |
| Dettes  | 74.203         | 57.443             |
| VIII. Dettes à plus d'un an (annexe X)        | 19.418         | 19.722             |
| A. Dettes financières                         | 19.369         | 19.618             |
| 4. Établissements de crédit                   | 19.369         | 19.618             |
| D. Autres dettes                              | 49             | 104                |
| IX. Dettes à un an au plus (annexe X)         | 54.033         | 37.402             |
| A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année | 369            | 235                |
| B. Dettes financières                         | 39.801         | 23.104             |
| 1. Établissements de crédit                   | 39.801         | 23.104             |
| C. Dettes commerciales                        | 404            | 1.062              |
| 1. Fournisseurs                               | 404            | 1.062              |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales    | 893            | 132                |
| 1. Impôts                                     | 893            | 132                |
| F. Autres dettes                              | 12.566         | 12.869             |
| X. Comptes de régularisation (annexe XI)      | 752            | 319                |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                        | <b>201.682</b> | <b>180.128</b>     |

## b. Compte de résultats

|   | Exercice | Exercice précédent |
|---|----------|--------------------|
| <b>A. Résultats opérationnels</b>   |          |                    |
| I. Ventes et prestations  | 16.998   | 17.680             |
| A. Chiffre d'affaires   | 15.520   | 16.209             |
| C. Autres produits d'exploitation   | 1.478    | 1.471              |
| II. Coût des ventes et prestations  | -3.771   | -3.192             |
| A. Services et biens divers   | 2.025    | 1.718              |
| D. Amortissements et réductions de valeur sur créances commerciales                 | 0        | 76                 |
| E. Provisions pour risques et charges (dotations (+), utilisations et reprises (-)) | 248      | 0                  |
| F. Autres charges d'exploitation  | 1.498    | 1.398              |
| III. Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation                                 | 13.227   | 14.488             |
| IV. Produits financiers   | 586      | 77                 |
| B. Produits des actifs circulants   | 584      | 76                 |
| C. Autres produits financiers   | 2        | 1                  |



|  | Exercice | Exercice précédent |
|--|----------|--------------------|
| V. Charges financières   | -2.221   | -1.854             |
| A. Charges des dettes  | 2.210    | 1.821              |
| C. Autres charges financières  | 11       | 33                 |
| VI. Impôts (-) (+)   | 0        | 74                 |
| A. Impôts (-)  | 0        | -183               |
| B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales   | 0        | 257                |
| VII. Bénéfice opérationnel   | 11.592   | 12.785             |
| <b>B. Résultat sur portefeuille</b>  |          |                    |
| VIII. Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille<br>(par rapport à leur valeur d'acquisition)   | 4.816    | 316                |
| A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10.04.1995)   | 4.816    | 316                |
| 1. Biens immobiliers et droits réels sur biens immobiliers   | 4.816    | 316                |
| - Plus-values  | 5.036    | 316                |
| - Moins-values   | -220     | 0                  |
| VIII.bis. Contre-passation des fluctuations de valeur sur la vente<br>d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisées   | -2.001   | 36                 |
| - Plus-values  | -2.259   | 0                  |
| - Moins-values   | 258      | 36                 |
| IX. Variation de valeur de marché d'éléments du portefeuille<br>(par rapport à leur valeur comptable lors du dernier bilan,<br>ou au cas où celle-ci s'avérait plus récente, par rapport à<br>la valeur d'acquisition) | 1.728    | 1.817              |
| A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10.04.1995)   | 1.728    | 1.817              |
| 1. Bâtiments et droits réels sur bâtiments   |          |                    |
| - Plus-values  | 8.092    | 5.213              |
| - Moins-values   | -6.364   | -3.396             |
| X Bénéfice sur le portefeuille   | 4.543    | 2.169              |
| <b>C. Résultat exceptionnels</b>   |          |                    |
| XV. Bénéfice de l'exercice   | 16.135   | 14.954             |
| <b>D. Résultat à affecter</b>  |          |                    |
| XIV. Bénéfice de l'exercice  | 16.135   | 14.954             |
| XV. Destination de la variation de la valeur de marché<br>d'éléments du portefeuille (+) (-)   | -4.543   | -2.169             |
| A. Transfert aux réserves indisponibles (-)  | -4.543   | -2.169             |
| XVI. Bénéfice à effectuer (perte à effectuer) de l'exercice (+) (-)  | 11.592   | 12.785             |
| <b>TRAITEMENT DES RÉSULTATS</b>  |          |                    |
| A. Bénéfice à affecter   | 12.538   | 13.214             |
| Perte à affecter (-)   |          |                    |
| 1. Bénéfice de l'exercice à affecter (-)   | 11.592   | 12.785             |
| 2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent  | 946      | 429                |
| D. Résultat à reporter   | -949     | -462               |
| 1. Bénéfice à reporter (-)   | -949     | -462               |
| F. Bénéfice à distribuer (-)   | -11.589  | -12.752            |
| 1. Rémunération du capital   | -11.589  | -12.752            |



## D Dettes et garanties

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

Montant total: 19.369

| Établissement de crédit | Montant | Durée      | Type de crédit   |
|-------------------------|---------|------------|------------------|
| Fortis Banque           | 3.256   |            | Avance à terme   |
| BBL Banque              | 16.113  | 20.03.2005 | Crédit Roll-Over |

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

Montant total: 43.262

| Établissement de crédit | Montant | Type de crédit |
|-------------------------|---------|----------------|
| Fortis Banque           | 369     | Avance à terme |
| BBL Banque              | 8.676   | Avance fixe    |
| Hollandse Bank-Unie     | 18.730  | Avance fixe    |
| Dexia                   | 12.395  | Avance fixe    |
| Fortis Banque           | 3.092   | Avance fixe    |

### c. Couverture du risque sur taux (en € 000)

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

### d. Garanties<sup>21</sup> (en € 000)

| Banque        | Garantie   | Montant | Immeuble                      |
|---------------|------------|---------|-------------------------------|
| Fortis Banque | Hypothèque | 4.090   | Leuven, Bondgenotenlaan 69/73 |

<sup>21</sup> La garantie mentionnée correspond aux conditions posées par l'article 53 de l'A.R. du 10.04.1995 relatif aux sicaf immobilières.

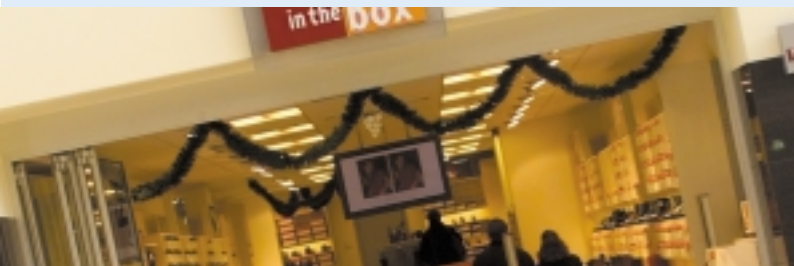






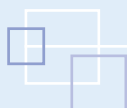
shoes  
in the box





## VI Informations générales

Veldstraat 81, Gent



## VI Informations générales

### A Identification

#### a. Dénomination

Intervest Retail S.A., 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<sup>ème</sup> 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.

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

La société ne peut agir comme promoteur immobilier si ce n'est à titre occasionnel. La société peut également donner en 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<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice comme sicafi a commencé le 1<sup>er</sup> 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

| Date       | Opération   | Capital en € | Nombre d'actions<br>créées | Capital total en € | Nombre total<br>d'actions |
|------------|---|--------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|
| 01.11.1999 | Fusion GL-TRUST                                     | 13.757.506   | 645.778                    | 78.427.870         | 3.977.626                 |
| 01.11.1999 | Augmentation de capital (VastNed)                   | 21.318.843   | 882.051                    | 99.746.713         | 4.859.677                 |
| 25.11.1999 | Diminution de capital<br>(apurement de pertes)      | -7.017.728   | 0                          | 92.728.985         | 4.859.677                 |
| 29.02.2000 | Augmentation de capital<br>(apport Bruul Malines)   | 2.263.470    | 90.829                     | 94.992.455         | 4.950.506                 |
| 30.06.2000 | Augmentation de capital<br>(apport La Louvière)     | 544.103      | 21.834                     | 95.536.559         | 4.972.340                 |
| 30.06.2000 | Augmentation de capital<br>(apport avenue Louise 7) | 1.305.848    | 52.402                     | 96.842.407         | 5.024.742                 |
| 20.09.2000 | Fusion des sociétés Leuwenkroon                     | 78.595       | 14.004                     | 96.921.003         | 5.038.746                 |
| 20.09.2000 | Conversion du capital en €<br>+ 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 € 92.728.985, 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'A.R. du 10.04.1995 concernant les Sicaf immobilières.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 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 31.12.2001, le solde du capital autorisé s'élevait à € 88.615.564. Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 8 mai 2002 de renouveler le mandat d'utilisation du capital autorisé après la fusion par reprise



de l'Immobilière de l'Observatoire S.A. (cfr. supra) et en outre, d'amener ce capital autorisé à un niveau égal au nouveau capital social après la fusion.

#### 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 sicaif 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 4 décembre 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 Sicaif 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. Actions

##### Article 8. – Nature des titres

Les actions sont au porteur, nominatives ou, en cas de désignation préalable d'un teneur de comptes par le Conseil d'Administration, 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, actionnaires ou non, nommés pour six ans au plus par l'Assemblée Générale des Actionnaires et toujours révocables par elle.

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

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

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

### Article 17. – Conflits d'intérêts

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par l'A.R. du 10.04.1995 relatif aux sicaf immobilières et par 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. À la demande de la Commission Bancaire et Financière, il(s) certifie(nt) l'exactitude des données transmises par la société à cette dernière conformément à l'article 133 de la loi du 04.12.1990.

## 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 vaudra 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 Monsieur Rik Neckebroek.

À l'Assemblée Générale du 8 mai 2002 sera proposé de nommer, avec effet immédiat, Monsieur Ludo De Keulenaer, Uitbreidingstraat 2, 2600 Berchem, à la fonction de Commissaire de la Sicaf en collègue avec Arthur Andersen Réviseurs d'Entreprises. Le mandat de ce collègue prendra fin immédiatement après l'assemblée annuelle qui sera tenue durant l'année 2004.

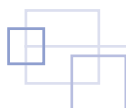
La rémunération du Commissaire s'élève à € 49.579 par an pour l'examen des comptes annuels.

#### 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 – € 124 million (arrondi)   | 0,03%                            |
| de € 124 – € 248 million (arrondi) | 0,01%                            |
| > € 10 million (arrondi)           | 0,005%                           |

À partir de 01.09.2002 Banque Degroof reprendra ce service.





## 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 Apporteur de liquidité

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

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

Il a été prévu comme rémunération un montant fixe de € 2.900 par mois.

## H 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 50 % du total de l'actif
- 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.



# INTERVEST

## RETAIL



Intervest Offices - Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem-Anvers  
Tél 03/287 67 81 - Fax 03/287 67 69 - E-mail [intervest@intervest.be](mailto:intervest@intervest.be)

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