

**Algemene vergadering
&
Bijzondere en buitengewone
algemene vergadering van
aandeelhouders**

Woensdag 2 april 2008
14u30

Verwelkoming

Door Jean-Paul Sols

Samenstelling bureau

- Voorzitter: Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
- Secretaris: Jean-Paul Sols, ceo
- Stemopnemers: Inge Tas, cfo en Jacqueline Mouzon

I. Agenda: Algemene vergadering

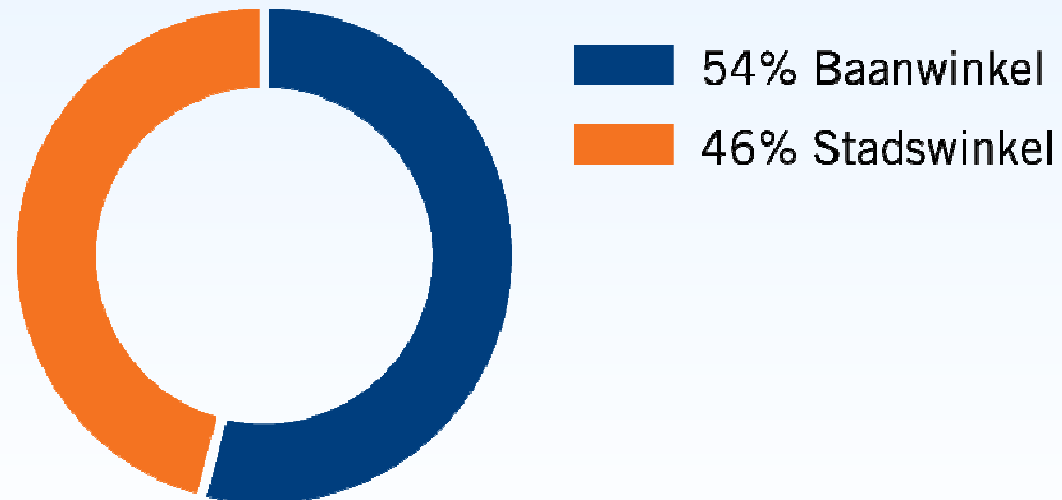
1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2007 (enkelvoudige jaarrekening).
2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.
3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, alsmede de bestemming van het resultaat.
4. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening.
5. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.
6. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.

I. Agenda: Algemene vergadering

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2007 (enkelvoudige jaarrekening).

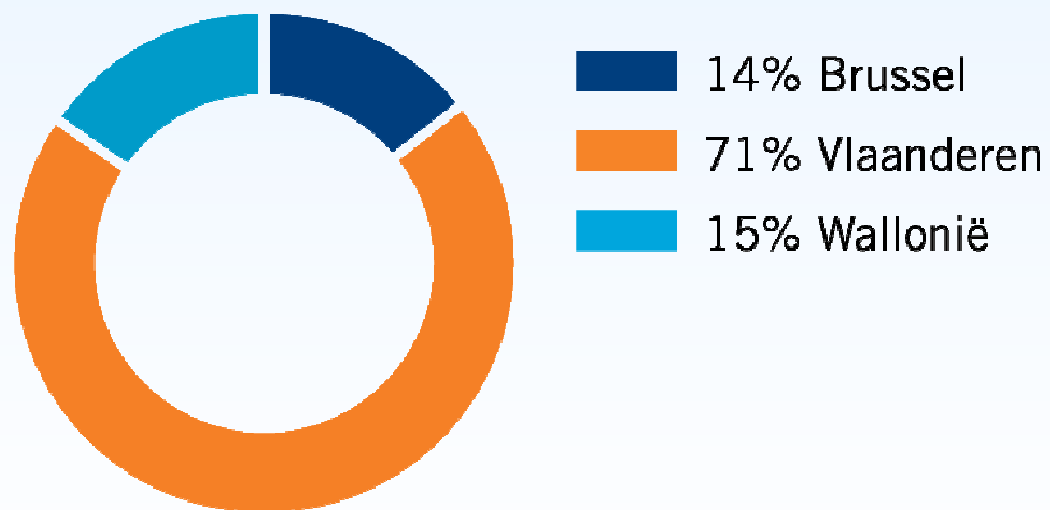
1.1. Beschrijving van de portefeuille

Type winkelpand



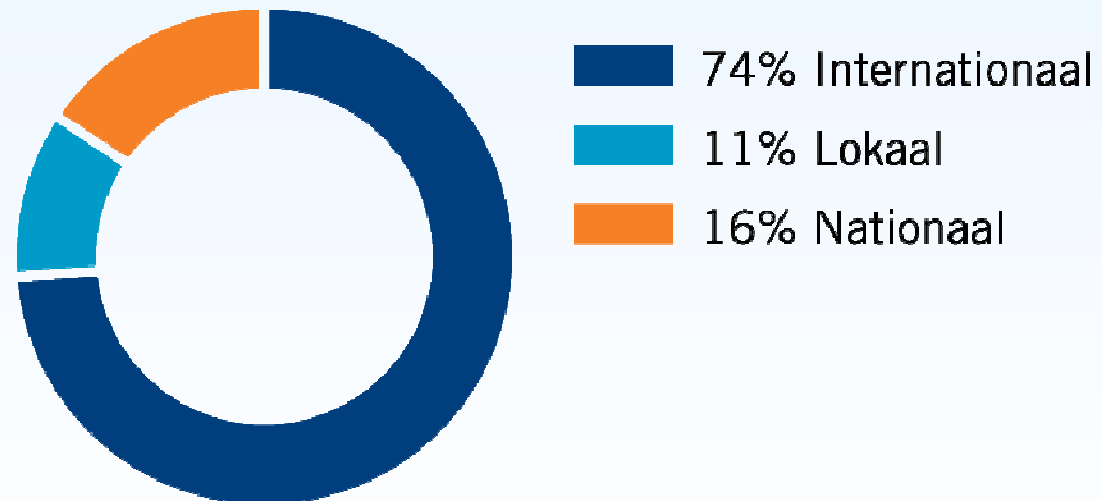
Beschrijving van de portefeuille

Geografische spreiding



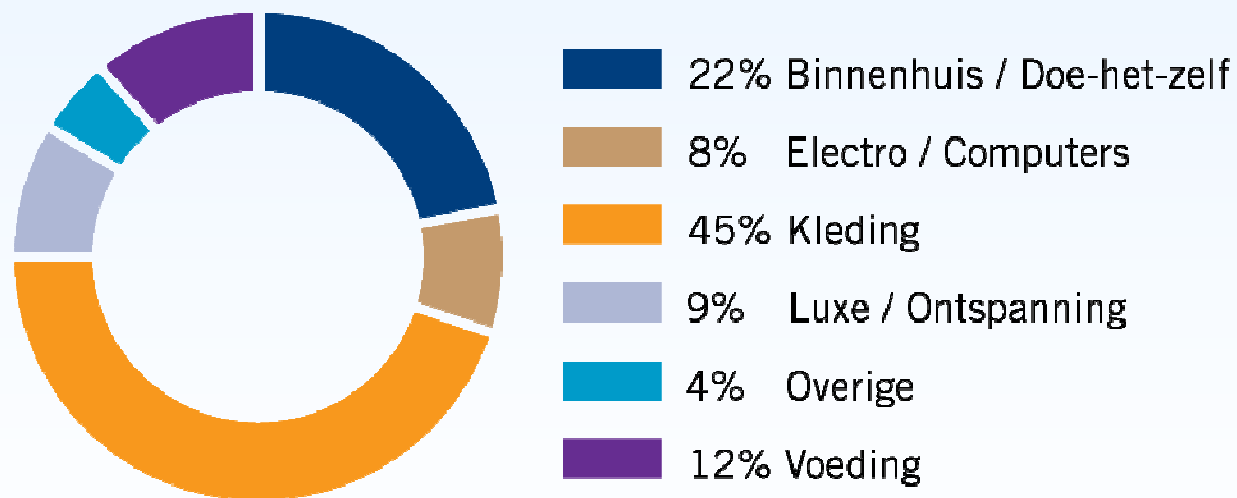
Beschrijving van de portefeuille

Activiteitsregio



Beschrijving van de portefeuille

Sector huurders



1.2. Belangrijke gebeurtenissen in 2007

Desinvesteringen

- Verkoop van Factory Shopping Messancy in november 2007
- Desinvestering van 3 niet-strategische panden

Investeringsen

- Herontwikkeling Wooncentrum Van de Ven in Olen
- Commercieel project Julianus in Tongeren
- Herontwikkeling Vilvoorde
- Verwerving Heytens op 19 november 2007

Desinvesteringen in 2007

Factory Shopping Messancy

- Verkoopcompromis: november 2007
- Notariële akte: 29 januari 2008
- Verkoopprijs: € 12 miljoen
- Geen reps en warrantees
- Koper: Henderson Global Investors
- Effect van de verkoop op dividend over 2008: € 0,40 per aandeel

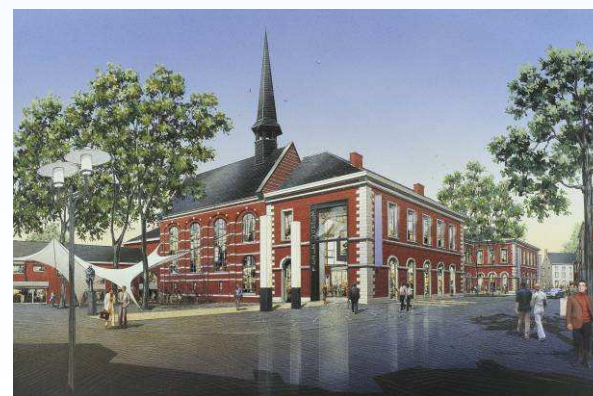
Herontwikkeling Olen

- Raad van State: verzoek tot schorsing van de bouwvergunning is afgewezen
- Verzoek voor vernietiging bouwvergunning is hangende
- Afbraakwerken zijn in december 2007 gestart



Winkelcentrum Julianus in Tongeren

- Investeringswaarde: € 18 miljoen
- Geopend op 13 maart 2008
- Volledig verhuurd: H&M, Kruidvat, JBC, Torfs Schoenen, Essenza, Bestsellers, Bel Company, Veritas, Zanier, etc.
- Horeca: Deloberghe
- Omgevingswerken door de stad Tongeren bevinden zich in eindfase



Herontwikkeling Vilvoorde

- Bebouwde oppervlakte: $\pm 2.720 \text{ m}^2$ ($\pm 1.113 \text{ m}^2$ verhuurbare commerciële oppervlakte)
- Architecturaal hoogwaardig ontwerp
- Bouw commerciële oppervlakte en 11 luxe appartementen is gestart
- Oplevering H&M: september 2008
- Oplevering luxe appartementen: eind 2008
- Reeds meerdere appartementen verkocht



Heytens portefeuille

- Investeringswaarde: € 19,5 miljoen
- 21 baanwinkels verspreid over heel België
- Bezettingsgraad: 100 %
- Totale verhuurbare oppervlakte: 17.351 m²
- 75% van de winkels gehuurd door Decor Heytens



1.3. Financiële resultaten 2007

- Evolutie van de portefeuille
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2007
- Geconsolideerde balans per 31.12.2007
- Gegevens per aandeel

A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2007	31.12.2006
Waarde vastgoedbeleggingen (reële waarde) (€ 000)	291.382	266.991
Waarde ontwikkelingsprojecten (€ 000)	21.556	13.851
Lopende huren (€ 000)	18.674	18.780
Rendement (%)	6,4	7,0
Lopende huren, inclusief waarde op leegstand (€ 000)	18.803	19.674
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,4	7,4
Bezettingsgraad (%)	99,3	95,5

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2007

<i>(in € 000)</i>	31.12.2007	31.12.2006
Huurinkomsten	17.686	18.457
Met verhuur verbonden kosten	-518	-95
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-61	59
Vastgoedresultaat	17.107	18.421
Vastgoedkosten	-4.094	-3.653
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.034	-953
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	11.979	13.815
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-19.531	-1.151
Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen	36.014	3.537
Operationeel resultaat	28.462	16.201
Financieel resultaat	-4.556	-3.906
Belastingen	-20	0
Nettowinst	23.886	12.295

C. Geconsolideerde balans per 31.12.2007

ACTIVA (in € 000)	31.12.2007	31.12.2006
Vaste activa	313.413	281.284
Immateriële activa	18	24
Vastgoedbeleggingen	291.382	266.991
Ontwikkelingsprojecten	21.556	13.851
Andere materiële vaste activa	379	400
Financiële vaste activa	60	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	18.563	6.124
Activa bestemd voor verkoop	12.133	0
Handelsvorderingen	675	1.094
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.085	3.812
Kas en kasequivalenten	1.486	1.069
Overlopende rekeningen	184	149
Totaal activa	331.976	287.408

C. Geconsolideerde balans per 31.12.2007

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>(in € 000)</i>	31.12.2007	31.12.2006
Eigen vermogen	187.762	173.726
Langlopende verplichtingen	67.178	72.250
Voorzieningen	195	195
Langlopende financiële schulden	66.608	71.887
Andere langlopende verplichtingen	69	168
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	306	0
Kortlopende verplichtingen	77.036	41.432
Kortlopende financiële schulden	62.754	32.741
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.625	5.110
Andere kortlopende verplichtingen	2.341	2.358
Overlopende rekeningen	1.316	1.223
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	331.976	287.408

D. Gegevens per aandeel

	31.12.2007	31.12.2006
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	36,97	34,21
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	38,43	35,54
Brutodividend(€)	1,47	1,97
Nettodividend (€)	1,25	1,67
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	32,80	39,70
Discount/premie t.o.v. netto actiefwaarde (reële waarde) (%)	-11 %	16 %

1.4. Vastgoedmarkt 2007

- Stadswinkels

- Sterke activiteit
- Stijgende huren

€/m ² /year	2007	2006	2005
Brussel, Nieuwstraat	€ 1.580	€ 1.560	€ 1.300
Antwerpen, Meir	€ 1.500	€ 1.325	€ 1.250
Gent, Veldstraat	€ 1.250	€ 1.235	€ 975
Brugge, Steenstraat	€ 1.050	€ 1.000	€ 850
Hasselt, Hoogstraat	€ 950	€ 925	€ 850
Luik, Vinave d'île	€ 975	€ 925	€ 850

- Shopping centers

- Hoge activiteit
- Stijgende huren
- Tophuren € 1.100/m²/jaar

1.4. Vastgoedmarkt 2007

- Baanwinkels
 - Sterke activiteit: meer interesse van huurders van binnenstadswinkels
 - Stijgende huren (tophuren van € 125 tot € 150/m²)
 - Retailparken
- Investeringsen
 - Laag aanbod / hoge vraag
 - Dalende rendementen (4,5 % - 4,25 %)
 - 80 % van de investeringen door privé-investeerders

1.5. Outlook 2008

- Hoger dividend door de verkoop van Factory Shopping
- Commercieel centrum Julianus in Tongeren
- Herontwikkeling Van De Ven in Olen
- Vilvoorde: oplevering commerciële ruimte aan H & M
- Verdere investeringen afhankelijk van de markt

1.6. Financiële kalender 2008

2 april 2008	Algemene vergadering van aandeelhouders
Vanaf 18 april 2008	Betalbaarstelling dividend
13 mei 2008	Bekendmaking resultaten per 31.03.2008
5 augustus 2008	Bekendmaking resultaten per 30.06.2008
3 november 2008	Bekendmaking resultaten per 30.09.2008

I. Agenda: Algemene vergadering

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007 (enkelvoudige jaarrekening).

I. Agenda: Algemene vergadering

2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van het verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007 (enkelvoudige jaarrekening).

I. Agenda: Algemene vergadering

3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, alsmede de bestemming van het resultaat.

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, alsmede de bestemming van het resultaat.

I. Agenda: Algemene vergadering

4. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening.

I. Agenda: Algemene vergadering

5. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.

Voorstel tot besluit :

Bij afzonderlijke stemming kwijting verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris die gedurende het boekjaar 2007 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2007.

I. Agenda: Algemene vergadering

6. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.

Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

A. Benoemingen - herbenoemingen - vaststellen bezoldigingen

1. Benoeming van een bestuurder - bekrachtiging van de coöptatie door de raad van bestuur.
2. Herbenoeming van bestuurders.

B. Fusie door overneming, door vereniging van alle aandelen in handen van Intervest Retail nv, van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv

3. Kennisneming en bespreking van het fusievoorstel.
4. Actualisering financiële informatie.
5. Voorstel tot goedkeuring van het fusievoorstel inhoudende de fusie door overneming door Intervest Retail nv van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv, door de vereniging van alle aandelen in handen van Intervest Retail nv.
6. tot 10. Machtigingen.
11. Wijziging van artikel 11 van de statuten door schrapping van de verwijzing naar de voorschriften van de wet van 2 maart 1989.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

1. Benoeming van een bestuurder - bekrachtiging van de coöptatie door de raad van bestuur.

Voorstel van besluit :

Beslissing tot bekrachtiging van het besluit tot coöptatie genomen door de raad van bestuur van 21 december 2007 en bijgevolg beslissing tot benoeming van European Maritime Surveys Organisation BVBA, in het kort EMSO BVBA, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Jan Moorkensstraat 68 en ondernemingsnummer 0454.710.759 (RPR Antwerpen), met vaste vertegenwoordiger Prof. dr. Chris Peeters. Het mandaat van deze bestuurder neemt een aanvang op 1 januari 2008 om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2011 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2010.

Het mandaat van European Maritime Surveys Organisation BVBA, in het kort EMSO BVBA, met vaste vertegenwoordiger Prof. dr. Chris Peeters is bezoldigd, waarbij de jaarlijkse bezoldiging gelijk is aan € 14.000,-.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

2. Herbenoeming van bestuurders

Voorstel van besluit :

Beslissing tot herbenoeming van de volgende huidige bestuurders:

- de heer Reinier van Gerrevink
- de heer Hubert Roovers

Het mandaat van de heren van Gerrevink en Roovers eindigt onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2011 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2010.

Het mandaat van de heer van Gerrevink als bestuurder wordt onbezoldigd uitgeoefend. Het mandaat van de heer Roovers is bezoldigd, waarbij de jaarlijkse bezoldiging gelijk is aan € 14.000,-.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

3. Kennisneming en bespreking van het fusievoorstel de dato 18 februari 2008 dat gemeenschappelijk werd opgesteld door, enerzijds, de raad van bestuur van de naamloze vennootschap "Intervest Retail" te 2600 Antwerpen-Berchem, Uitbreidingstraat 18 en, anderzijds, de raad van bestuur van de naamloze vennootschap "Pegasus Vastgoedmaatschappij", met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 18 en ondernemingsnummer 0438.961.226 (RPR Antwerpen), neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel van Antwerpen, op 19 februari 2008.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

4. Actualisering financiële informatie

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

Voorstel tot besluit:

5. Goedkeuring van hoger vermeld fusievoorstel inhoudende de fusie door overneming door Intervest Retail nv van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv, door de vereniging van alle aandelen in handen van Intervest Retail nv (artikel 676 en artikel 720 e.v. van het Wetboek van Vennootschappen), met boekhoudkundige uitwerking op 1 januari 2008 en - voor zover nodig - met verzaking aan elke nietigheidsvordering op grond van het Bodemsaneringsdecreet wegens het ontbreken van de vereiste bodemattesten en/of bodemonderzoeken op het ogenblik van ondertekening van het fusievoorstel.

Als gevolg van deze fusie zal het volledige vermogen van de over te nemen vennootschap, zowel actief als passief en dit zonder enige uitzondering noch voorbehoud, overgaan op de overnemende vennootschap, in de staat waarin ze zich bevinden op het ogenblik van de verwezenlijking van de fusie, zonder uitgifte van nieuwe aandelen. De overnemende vennootschap zal alle kosten, registratierechten en erelonen betalen die voortvloeien uit de fusie door overneming.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

Voorstel tot besluit :

6. Goedkeuring om de raad van bestuur van de overnemende vennootschap te machtigen om de besluiten in verband met de fusie door overneming uit te voeren.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

Voorstel tot besluit:

7. Goedkeuring om de heer Hubert Roovers, wonende te 4835 AB Breda (Nederland), Franklin Rooseveltlaan 38, de heer Reinier van Gerrevink, wonende te 2585 EL 's Gravenhage (Nederland), Bankastraat 123 en de heer Jean-Paul Sols wonende te 2222 Heist-op-den-Berg (Itegem), Dennenlaan 22, te machtigen, elk met de bevoegdheid om afzonderlijk te handelen en met recht van indeplaatsstelling, om namens de raden van bestuur van de over te nemen vennootschappen alle maatregelen te nemen die nodig of nuttig zijn om de nieuw uit te geven aandelen te verdelen onder en toe te kennen aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschappen.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

Voorstel tot besluit:

8. Goedkeuring om de heer Dirk Caestecker, of enige andere advocaat van de advocatenassociatie "DLA Piper UK LLP" met vestigingen te 1050 Brussel, Louizalaan 106 en 2600 Antwerpen-Berchem, Uitbreidingstraat 2, te machtigen, met recht om elk afzonderlijk te handelen en met recht van indeplaatsstelling, om de inschrijving van de overnemende vennootschap in de Kruispuntbank van Ondernemingen aan te passen aan de in deze akte vastgestelde besluiten, na eventueel de nodige aanpassingen aan en/of verbeteringen van de bestaande inschrijving te hebben doorgevoerd.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

Voorstel tot besluit:

9. Goedkeuring om de heer Jean-Paul Sols te machtigen, met recht van indeplaatsstelling, om de overnemende en over te nemen vennootschappen te vertegenwoordigen in alle verbeterende of bijkomende akten op te stellen in geval van vergissing of weglating bij de beschrijving van het vermogen van de over te nemen vennootschappen.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

Voorstel tot besluit:

10. Goedkeuring om de instrumenterende notaris te machtigen om de statuten van de overnemende vennootschap te coördineren en een afschrift daarvan te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de rechtbank van koophandel.

II. Agenda: Bijzondere en buitengewone algemene vergadering

11. Wijziging van artikel 11 van de statuten door schrapping van de verwijzing naar de voorschriften van de wet van 2 maart 1989.

Voorstel van besluit:

Beslissing tot schrapping van de verwijzing in de tekst van artikel 11 van de statuten naar de voorschriften van de wet van 2 maart 1989.