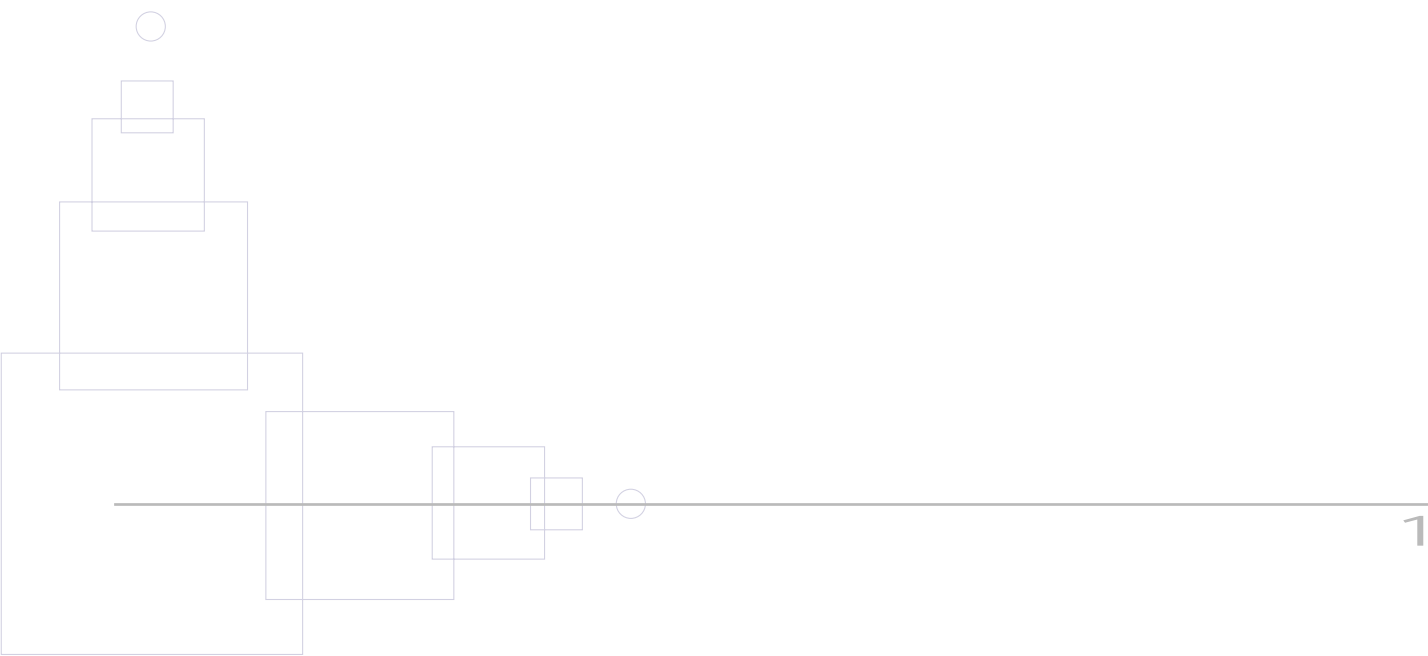
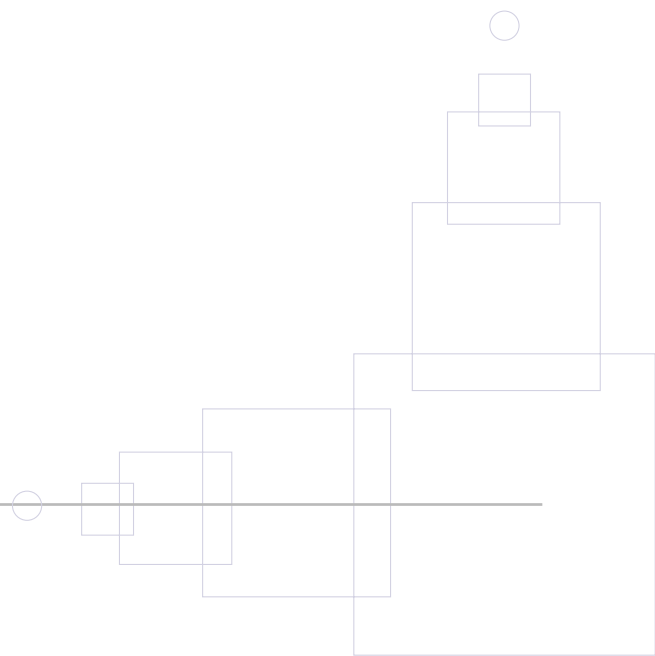


INTERVEST RETAIL N.V.
Vastgoedbevak naar Belgisch Recht

JAARVERSLAG 2000





INHOUDSTAFEL

Brief aan de aandeelhouders	p. 5
Kerncijfers	p. 6
I Verslag van de Raad van Bestuur	p. 7
A. <i>Profiel Intervest Retail N.V.</i>	p. 7
B. <i>Strategie</i>	p. 8
C. <i>Vooruitzichten</i>	p. 9
D. <i>Corporate Governance</i>	p. 9
a. <i>Algemene richtlijnen</i>	p. 9
b. <i>Bestuur en management</i>	p. 10
c. <i>Beslissingsbevoegdheden</i>	p. 11
d. <i>Goedkeuring van de rekeningen</i>	p. 11
e. <i>Waardering van het vastgoed</i>	p. 11
II Verslag van de Directie	p. 12
A. <i>De markt van het commerciële vastgoed in België en Europa</i>	p. 12
B. <i>Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2000</i>	p. 18
C. <i>Feiten na balansdatum</i>	p. 21
D. <i>Samenvatting van de cijfers</i>	p. 22
E. <i>Commentaar op de cijfers</i>	p. 23
F. <i>Winstbestemming</i>	p. 24
G. <i>Prognose resultatenrekening</i>	p. 25
III Verslag betreffende het aandeel	p. 25
A. <i>Beursgegevens</i>	p. 25
B. <i>Dividend en aantal aandelen</i>	p. 27
C. <i>Premies en discounts</i>	p. 27
D. <i>Aandeelhouders</i>	p. 28
E. <i>Financiële kalender</i>	p. 28
IV Vastgoedverslag	p. 28
A. <i>Samenstelling van de portefeuille</i>	p. 28
B. <i>Beschrijving van de portefeuille</i>	p. 32
C. <i>Waardering van de portefeuille door Healey & Baker</i>	p. 35
V Financieel verslag	p. 36
A. <i>Jaarrekening</i>	p. 36
B. <i>Verslag van de commissaris</i>	p. 63
C. <i>Jaarverslag Raad van Bestuur</i>	p. 65
D. <i>Schulden en waarborgen</i>	p. 69

VI	<i>Algemene inlichtingen</i>	p. 70
A.	<i>Identificatie</i>	p. 70
a.	<i>Naam</i>	p. 70
b.	<i>Maatschappelijke zetel</i>	p. 70
c.	<i>Handelsregister en BTW-nummer</i>	p. 70
d.	<i>Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking</i>	p. 70
e.	<i>Duur</i>	p. 70
f.	<i>Maatschappelijk doel</i>	p. 71
g.	<i>Boekjaar</i>	p. 71
h.	<i>Inzage documenten</i>	p. 72
B.	<i>Maatschappelijk kapitaal</i>	p. 72
a.	<i>Uitgegeven kapitaal</i>	p. 72
b.	<i>Evolutie van het kapitaal</i>	p. 72
c.	<i>Toegestaan kapitaal</i>	p. 72
d.	<i>Inkoop van eigen aandelen</i>	p. 73
e.	<i>Kapitaalverhoging</i>	p. 73
C.	<i>Uittreksel uit de statuten</i>	p. 74
a.	<i>Aandelen</i>	p. 74
b.	<i>Bezit</i>	p. 74
c.	<i>Bestuur en toezicht</i>	p. 74
d.	<i>Algemene Vergaderingen</i>	p. 75
e.	<i>Resultaatverwerking</i>	p. 76
D.	<i>Commissaris</i>	p. 76
E.	<i>Bewaarhoudende bank</i>	p. 76
F.	<i>Vastgoeddeskundige</i>	p. 77
G.	<i>Vastgoedbevak – wettelijk kader</i>	p. 77

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer u hierbij ons eerste jaarverslag sinds de beursnotering op 17 december 1999 van uw vastgoedbevak aan te bieden.

Tot ons genoegen kunnen wij u melden, dat de operationele winst ad 12,8 miljoen € iets hoger is uitgekomen dan de prognose in het uitgifteprospectus aangaf.

De gunstige economische omstandigheden, onder meer vertaald in hogere consumentenbestedingen, hebben een positief effect gehad op de ontwikkeling van de huurinkomsten en de bezettingsgraad van de portefeuille.

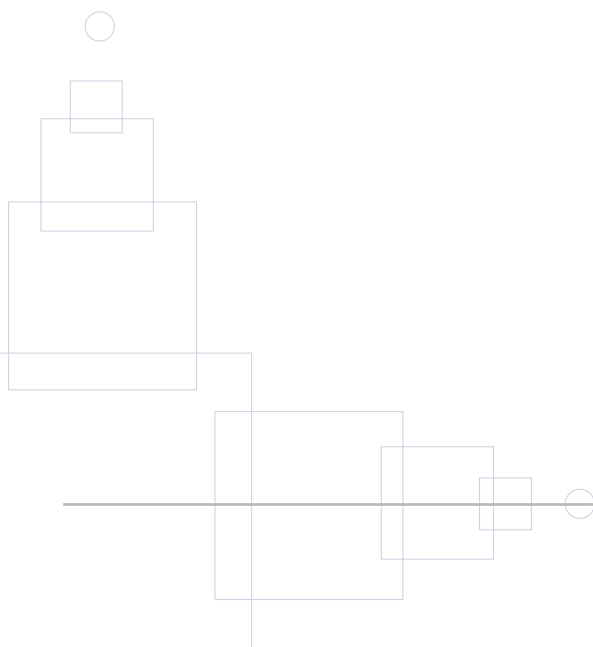
Wij zijn, door alert te reageren op de -overigens schaarse- mogelijkheden die de markt voor commercieel vastgoed biedt, er in geslaagd de vastgoedportefeuille uit te breiden van 169 miljoen € tot 200 miljoen €. Deze toename stemt tot tevredenheid.

Voor het lopende jaar 2001 en de verdere toekomst is ons streven er op gericht de huidige positie van Intervest Retail als grootste bevak op het gebied van Belgisch commercieel vastgoed niet alleen te handhaven, maar ook aanzienlijk verder uit te bouwen, dit middels rechtstreekse aankopen, fusies en overnames. Op termijn moet de portefeuille in onze visie naar een omvang van ca. 500 miljoen € groeien. Daardoor wordt het aandeel nog aantrekkelijker voor aandeelhouders -met name ook de grote (internationale) institutionele beleggers- en wordt de liquiditeit van het aandeel vergroot.

Centraal in ons beleid staat echter niet de groei als doel op zich maar het creëren van aandeelhouderswaarde, mede gebaseerd op trendmatig stijgende (huur)inkomsten.

Het door u tot dusver in ons gestelde vertrouwen is bij het uitvoeren van het hiervoor geschetste beleid een grote steun.

De Raad van Bestuur



Kerncijfers

VASTGOEDPATRIMONIUM	31/12/2000	01/11/1999
Totale verhuurbare opp. (m ²)	189.742	176.107
Bezettingsgraad (%)	96,14%	96,87%
Waarde "akte in de hand" (000 €)	199.636	168.896
Waarde "kosten koper" (000 €)	175.975	148.284

BALANSGEGEVENS

Gecorrigeerd eigen vermogen na winstbestemming (000 €)	122.437	115.774
Schuld ratio na winstbestemming (%)	32,03%	22,65%

RESULTATEN

(x 1.000 €)	31.12.2000
A. Operationeel resultaat	
Omzet	17.680
Netto bedrijfskosten	-3.192
Bedrijfsresultaat	14.488
Financieel resultaat	-1.777
Belastingen	74
Operationeel resultaat	12.785
B. Resultaat op de portefeuille	
Meer- of minderwaarden op de verkoop van bestanddelen van de portefeuille	352
Wijzigingen in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille	1.817
Resultaat op de portefeuille	2.169
Resultaat over de periode	14.954

GEGEVENS PER AANDEEL 31/12/2000

Aantal aandelen	5.038.746
Eigen vermogen per aandeel primo (VON)	28,39
Direct beleggingsresultaat	2,56
Indirect beleggingsresultaat (inclusief overige mutaties)	0,57
Totaal beleggingsresultaat	3,13
Eigen vermogen per aandeel ultimo (inclusief dividend)	31,52
Bruto dividend	2,55
Netto dividend	2,17
Beurskoers (ultimo)	28,39
Onderwaardering t.o.v. VON waarde	11%

I Verslag van de Raad van Bestuur

A Profiel Intervest Retail N.V.

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in centrumlocaties op topliggingen en in baanwinkels. Winkelcentra behoren eveneens tot de mogelijkheden. De meeste panden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. De portefeuille omvat momenteel 315 verhuurbare units, verspreid over 102 verschillende locaties.

Vaak wordt verhuurd aan grote ketens die enkel op toplocaties gevestigd willen zijn. Waar mogelijk wordt aan commercieel niet ingenomen ruimte een andere bestemming gegeven, wat de leegstand beperkt.

De winkelportefeuille per 31/12/2000 bestaat uit 43% binnenstadslocaties en 56% baanwinkels. De overige 1% betreft andere winkelpanden, zoals buurtwinkels, etc.

Het beheer van de portefeuille wordt gevoerd door Intervest Management, dat exclusief werkt voor Intervest Retail en Intervest Offices. Buiten het vastgoedbeheer wordt tevens het administratief beheer en het algemeen management (inclusief de zoektocht naar en de voorbereiding van nieuwe acquisities) door deze vennootschap gevoerd.

Het beleggingsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huuropbrengsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Als uitgangspunt voor de lange termijn geldt, dat de financiering van de vastgoedportefeuille met vreemd vermogen (conform de huidige wettelijke bepalingen) beperkt blijft tot ca. 33% van de marktwaarde van het onroerend goed.

Intervest Retail is één van de twee vastgoedbevaks die haar vastgoed waardeert "kosten koper" (KK), dit wil zeggen exclusief registratierechten (12,5%) en andere kosten (ca.1,4%). Om echter makkelijker de vergelijking met de andere vastgoedbevaks te kunnen maken, worden alle cijfers en waarden "vrij op naam" (VON) gegeven, behalve de wettelijke jaarrekening.

De vastgoedbevak Intervest Retail heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht die een openbaar beroep doet op het spaarwezen. Intervest Retail werd opgericht op 15 juni 1987 bij akte verleden voor Meester André Van Der Vorst, Notaris te Elsene en gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 9 juli 1987 onder het nummer 870709-272.

Intervest Retail is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van de Belgische beleggingsinstellingen vanaf 22 december 1998 en is opgenomen in de notering van de Fixingmarkt van Euronext te Brussel.

B Strategie

Intervest Retail heeft de ambitie om op middellange termijn tot de grotere vastgoedbevaks te behoren. Zij wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel te verbeteren middels een hogere liquiditeit en door uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Verhoging van de liquiditeit van het aandeel Intervest Retail

Via inbrengen en fusies wordt de free float van het aandeel Intervest Retail stelselmatig opgetrokken. Hierdoor verbetert de liquiditeit van het aandeel, wat haar aantrekkelijkheid bij particuliere en institutionele beleggers zal doen toenemen.

Een hogere liquiditeit laat tevens toe dat men makkelijker nieuwe aandelen kan uitgeven (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies) wat van groot belang is om te kunnen groeien.

De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevaks is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn -zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float- om de aandacht te krijgen van professionele beleggers.

Een consolidatie van de Belgische vastgoedbevaks lijkt zich dan ook op te dringen.

Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen :

1. het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in diverse types van commercieel vastgoed (baanwinkels, centrumlocaties en shopping centra) en dit over gans België, kan men mogelijke cyclische bewegingen in de markt opvangen. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten.
2. door de **schaalvoordelen** die zich manifesteren, kan de portefeuille op een meer efficiënte manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst kan uitgekeerd worden. We denken dan aan de kosten van property management, de kosten van onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, etc.
3. wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten en dergelijke. Het commercieel vastgoed is een internationaal gebeuren, zodat ook de investeerders/eigenaars internationaal dienen te opereren. Een dergelijke visie resulteert dan ook logischerwijze in een pan-Europese benadering van de vastgoedmarkt, wat binnen de VastNed groep, waartoe Intervest Retail behoort, reeds verwezenlijkt werd. Immers, VastNed Retail bezit een vastgoedportefeuille in de eurozone, met name in Nederland, Frankrijk, Spanje, Italië, Duitsland en via haar belang in Intervest Retail in België.
4. het laat toe dat men een gespecialiseerd management-team, door haar verregaande knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid laat voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, etc.

Een uitbreiding van de vastgoedportefeuille kan bereikt worden door een dynamische marktbenadering, enerzijds op intern vlak door het groeipotentieel van de huidige vastgoedportefeuille en anderzijds door acquisities.

In de baanwinkelmarkt zijn er nog veel aankoopopportunities. Wat de binnenstadslocaties betreft, is er schaarste qua aanbod in de meeste steden. Intervest Retail is als vastgoedbevak evenwel in staat een zeer interessante partner te zijn voor beleggers die in het kader van de spreiding van hun risico en afstoting van administratieve werkzaamheden hun winkelobjecten willen inbrengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen. Ook voor winkelketens die nu nog hun panden in eigendom hebben, is het interessant om sale-and-lease-back (verkoop met aansluitend terughuur) transacties met Intervest Retail af te sluiten. De aankoop van deze panden kan via betaling in contanten dan wel door middel van uitgifte van nieuwe aandelen.

Daarnaast is het management van Intervest Retail alert op mogelijkheden voor fusies met (dan wel overnames van) andere winkelbeleggingsfondsen.

C Vooruitzichten

De meeste grote ketens, ca. 120 stuks (vooral Belgische en Nederlandse maar ook o.a. Spaanse, Zweedse, Duitse, Britse en een stijgend aantal Franse) hebben nu op bijna alle toplocaties hun onderkomen gevonden. Nieuwe partijen of nieuwe concepten komen er in de nabije toekomst waarschijnlijk nauwelijks bij.

Er is weinig of geen leegstand op die toplocaties. Het scenario is dat van een stabiele markt.

Als gevolg van de schaarste in het aanbod en de vraag van beleggers zal de waarde-ontwikkeling voor centrumlocaties gunstig blijven en kunnen stabiele huurprijzen worden verwacht.

Voor de baanwinkels geldt dat alleen panden op de beste locaties met socio-economische vergunningen voor de gevoelige sectoren, sneller in waarde zullen stijgen dan het gemiddelde.

D Corporate Governance

a. Algemene richtlijnen

Intervest Retail past de principes van corporate governance toe opdat de aandeelhouderswaarde op een zo goed mogelijke manier bereikt kan worden.

Intervest Retail is een "naamloze vennootschap". Bijgevolg hebben de aandeelhouders, binnen de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, de ruimste beslissingsbevoegdheden.

Het management wordt gevoerd door Intervest Management N.V., een dochtervennootschap van VastNed Retail N.V., waarmee Intervest Retail een overeenkomst heeft aan marktconforme voorwaarden. Deze overeenkomst is initieel afgesloten voor een periode van 2 jaar en is opzegbaar door beide partijen op 1 november 2001. Bij gebreke aan opzegging, wordt de overeenkomst op 1 november 2001 omgezet in een overeenkomst van onbepaalde duur die op elk moment kan beëindigd worden mits een vooropzeg van 6 maanden. Overigens is het niet de bedoeling dat Intervest Management een profit center wordt.

De vergoeding -vastgesteld op 4% van de jaarlijks geïnde huren- moet kostendekkend zijn en niet leiden tot grote winsten.

Buiten het vastgoedbeheer wordt tevens het administratief beheer en het algemeen management (inclusief de zoektocht naar en de voorbereiding van nieuwe acquisities) door Intervest Management gevoerd. Intervest Management N.V. voert tevens het beheer van Intervest Offices, dat belegt in kantoren. Verder worden geen activiteiten voor derden verricht.

b. Bestuur en management

Intervest Retail wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van vier leden. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 6 jaar. Hun benoeming kan te allen tijde door de Algemene Vergadering worden herroepen. Er werd geen directiecomité aangesteld.

De Raad bestaat uit de navolgende leden:

Paul Christiaens (56), bestuurder,
Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg
bestuurder van vastgoedvennootschappen

Gérard Philippon (50), bestuurder,
Saturnelaan 34, 1180 Brussel
gedelegeerd bestuurder Sopedi, vastgoed leasing specialist

Joost Rijnboutt (61), voorzitter, gedelegeerd bestuurder,
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen
geen (neven)functies

Kor Streefkerk (58), gedelegeerd bestuurder,
d'Oultremontlei 16, 2930 Brasschaat
voorzitter van de directie van VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V.

De heren Christiaens, Philippon en Rijnboutt kwalificeren als onafhankelijke bestuurders, de heer Streefkerk vertegenwoordigt de aandeelhouder VastNed Retail N.V..

De Raad vergadert minstens vier maal per jaar. In het boekjaar 1999-2000 vergaderde de Raad tien maal.

Bepaalde bestuurders oefenen bestuurdersmandaten uit in andere vennootschappen, die aanleiding zouden kunnen geven tot een belangenconflict met hun mandaat in Intervest Retail. In dergelijk geval wordt de bestuurder verzocht om geen deel te nemen aan de gesprekken en de beslissingen, conform artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Een dergelijke situatie heeft zich tot nu toe niet voorgedaan.

c. Beslissingsbevoegdheden

De taak van de Raad van Bestuur kan samengevat worden als volgt :

- uitzetten van de strategie
- kwaliteitsbewaking van de overhandigde informatie aan beleggers en publiek
- verzekeren dat alle bestuurders onafhankelijk werken
- verzekeren dat alle aandeelhouders gelijk behandeld worden

Daarnaast heeft de Raad een aantal wettelijke verantwoordelijkheden :

- goedkeuring van strategie en budget
- goedkeuring van halfjaar- en jaarcijfers
- gebruik maken van het toegestaan kapitaal
- goedkeuring van fusievoorstellen
- goedkeuring van aan- en verkopen
- bijeenroepen van gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen

Elke bestuurder ontvangt 12.395 € per jaar als bestuurdersvergoeding. Daarenboven ontvangt de voorzitter sedert 1 juli 2000 voor zijn werkzaamheden 17.352 € per jaar. In totaal werd in het boekjaar 1999/2000 voor 66.518 € aan vergoedingen betaald.

d. Goedkeuring van de rekeningen

De commissaris, aangesteld door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, certificeert de jaarcijfers.

Omdat Intervest Retail een vastgoedbevak is, dient de commissaris tevens een speciaal rapport op te maken over de jaarcijfers ten behoeve van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

e. Waardering van het vastgoed

De vastgoedportefeuille wordt elke kwartaal gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige.

II Verslag van de Directie

Intervest Retail heeft in het eerste boekjaar haar positie als grootste Bevak in commercieel vastgoed kunnen verstevigen.

De portefeuille werd verder uitgebreid en er vonden enkele verkopen plaats waardoor de kwaliteit van de vastgoedportefeuille werd verbeterd.

De vastgoedportefeuille van Intervest Retail had per 31 december 2000 een omvang van 200 miljoen € tegen 169 miljoen € bij het begin van het boekjaar.

De voorspoedige economische situatie in België heeft een positieve invloed gehad op zowel de rendementsontwikkeling als de waarde van de vastgoedportefeuille.

Het boekjaar werd afgesloten met een operationele winst (direct beleggingsresultaat) van 12,8 miljoen € ofwel 2,56 € per aandeel, rekening houdend met 66.406 aandelen die slechts vanaf 1 juli 2000 dividendgerechtigd zijn.

Intervest Retail heeft in 2000 haar positie als specialist in winkelbeleggingen verder uitgebouwd en zal hierdoor ook in de toekomst een solide en professionele partner voor lokale en internationale huurders in winkelobjecten blijven. Dit betekent dat aan de beleggers een blijvend aantrekkelijk rendement kan worden geboden.

A De markt van het commerciële vastgoed in België en Europa

Markttrends in België



Het economisch klimaat bleef in 2000 aanhoudend sterk. Het toegenomen consumentenvertrouwen zorgde voor een omzetsijging in de winkels en supermarkten boven het gemiddelde in het eurogebied. Het BBP steeg met 3,2% bij een inflatie van 2,5%.

In de visie van vastgoedadviseur Healey & Baker -een visie die door Intervest Retail wordt gedeeld- was 2000 een zeer actief jaar op de verhuurmarkt voor winkelruimten. De vraag naar toplocaties overtrof het aanbod in ruime mate. Dit heeft ertoe geleid dat de huurprijzen, na enkele jaren van voorzichtige recuperatie van de "crisis" van 1984-1997, op korte termijn sterk gestegen zijn.

Absolute toplocaties zoals de Nieuwstraat in Brussel, de Meir in Antwerpen en vooral de Veldstraat in Gent zagen huurprijsstijgingen met 20% tot 30% op één jaar tijd. Ook het fenomeen van sleutelgelden maakte weer sterk opgang.

Subtoppers en B-locaties stegen veel minder sterk of helemaal niet. Het verschil tussen de top en de staart van de rangschikking wordt groter.

Meir 99, Antwerpen



Veldstraat 81, Gent



Chaussée d'Ixelles 41/43, Brussel

De evolutie van de huurprijzen in de baanwinkelmarkt is eveneens positief; doch gematigder vanwege een kleiner aantal actieve spelers.



Roosevelt Center, Vilvoorde



Rue de France, Philippeville

In shopping centers, waarvan er in België slechts een twintigtal bestaan die meer dan 15.000 m² vloeroppervlakte hebben, gingen de huurprijzen eveneens sterk vooruit. Overigens zijn de huurprijzen in shopping centers in België traditioneel lager dan in de andere Europese landen.

Wat de verkoop van beleggingseigendommen in de winkelsector betreft, zowel in centrum als perifere locaties, is 2000, net zoals 1999, een matig jaar geweest. De redenen hiervoor zijn van tweeërlei aard:

1. de aanzienlijke opname in 1997 en 1998 met resp. 173 miljoen € en 272 miljoen €. Ter vergelijking: 1999 en 2000 liggen beide net boven de 74 miljoen €, gelijk aan het gemiddelde van de periode 1992-1996.
2. de blijvend lage intrestvoeten. Er is wel enige stijging geweest in de laatste twaalf maanden maar ten opzichte van het begin van de jaren negentig zijn de intrestvoeten nog altijd laag.

De bruto-aanvangsrendementen voor centrumlocaties op topliggingen daalden tot 6%.

De baanwinkelmarkt was ooit het geprivilegieerd domein van de lokale ontwikkelaars en de eigenaar-gebruikers. Dit is niet langer het geval; bevaks en institutionele investeerders -zowel nationale als internationale- zijn actief in dit segment. De yields zijn gedaald van 9% drie jaar geleden naar 7,5% à 8% voor goede locaties en de eerste tekenen van transacties aan minder dan 7,5% zijn aanwezig in de markt. Alleen voor de baanwinkels op de beste locaties, met socio-economische vergunningen voor de gevoelige sectoren, is sprake van een meer dan gemiddelde waardestijging.

Op dit ogenblik zijn de huurprijzen stabiel met een neiging tot stijgen voor de nabije en middellange toekomst. Voor zover de macro-economische gegevens stabiel blijven en het rentepeil laag blijft, zullen de rendementen, gezien de grote vraag naar topwinkelpanden, onder neerwaartse druk staan.



Aarschotsesteenweg, Tielt-Winge (I)



Aarschotsesteenweg, Tielt-Winge (II)

Markttrends in Europees verband

Algemeen

In nagenoeg alle landen in het eurogebied tekende zich in de loop van 2000 een groeivertraging af. De afvlakking werd hoofdzakelijk veroorzaakt door de hoge olieprijs en gestegen renteniveaus die de bedrijfswinsten temperden. Vooral de verlieslijdende new economybedrijven, voortdurend op zoek naar nieuw kapitaal, werden hierdoor getroffen. Intussen bleef het vertrouwen van de consumenten in de economie goed, waardoor de consumentenbestedingen in 2000 groeiden met gemiddeld 3,4% bij een gemiddelde inflatie voor de eurolanden van 2,3%. Verwacht wordt dat de inflatie in 2001 op een iets hoger niveau zal uitkomen en dat de particuliere consumptie nog iets zal stijgen, onder meer door de belastingverlagingen in Duitsland, Frankrijk en Nederland, die tezamen goed zijn voor ca. 60% van de totale economie in het eurogebied.

De groei van het Bruto Binnenlands Product (BBP) voor de landen tezamen zal naar verwachting dalen van 3,4% naar 2,8% om in 2002 weer op te lopen. Uitgaande van een herstel van de economische groei in de Verenigde Staten in de loop van 2001, stabiele renteontwikkelingen en een beheerste inflatie, zal de groeivertraging gedurende de eerste helft van het jaar afvlakken. Verwacht wordt dat de economie in de tweede helft weer zal aantrekken.

Nederland

Algemeen

Het BBP groeide in het afgelopen jaar door de sterke economie met 3,9%, waarbij de consumentenbestedingen sneller gestegen zijn dan het gemiddelde in de eurolanden. De inflatie liep op naar 4% eind 2000.

In de loop van de tweede helft van het jaar begon zich enige groeivertraging af te tekenen door een teruglopende export, vooral naar de Verenigde Staten, waar de economische groei sterk terug liep. Intussen bleef de werkgelegenheid zich goed ontwikkelen en de consumentenbestedingen stegen in 2000 met ruim 3%. Na een terugval van de groei in de eerste helft van 2001, zou de economie in de tweede helft van het jaar weer kunnen aantrekken.

De vooruitzichten voor het economisch klimaat op middellange termijn blijven onverminderd gunstig.

Vastgoedmarkt

De sterke vraag naar winkels op goede locaties in de centra van de grote steden hield in 2000 onverminderd aan. De aanvangsrendementen bleven hierdoor rond 6% liggen. De huurverhogingen lagen gemiddeld royaal boven de inflatie. De voortdurende schaarste wordt mede in de hand gewerkt door ruimtegebrek en een stringente regulering door de lokale overheden. Aangenomen wordt dat de grote (multi)nationale winkelketens in de toekomst ook zullen willen uitwijken naar gebieden aan de rand van de steden, waardoor de druk op de prijzen voor onroerend goed in de stadscentra wat zal afnemen. Ter bescherming van de belangen van de gevestigde winkeliers in de binnenstad zullen de lokale overheden een dergelijke ontwikkeling slechts beperkt toestaan. De vastgoedmarkt voor winkels en winkelcentra vertoont meer een a-cyclisch karakter. Voor beleggingsmaatschappijen in deze sector blijft deze markt zeker de eerstkomende jaren veelbelovend.

Duitsland

Algemeen

Na een relatief lange periode van matige economische omstandigheden trok de economie in Duitsland in 2000 weer enigszins aan. Het consumentenvertrouwen liet vanaf het vierde kwartaal 1999 voor het eerst in jaren een positieve ontwikkeling zien.

Het BBP groeide met 3,2% bij een stijging van de inflatie van 2,3%.

De belastingverlaging per 1 januari 2001 zal de consumentenbestedingen, die de afgelopen jaren onder het niveau van de overige eurolanden bleven, een nieuwe impuls kunnen geven.

Vastgoedmarkt

Door stringente regelgeving is ook in 2000 de winkelvoorraad slechts beperkt toegenomen. Dit had tot gevolg dat voor objecten op toplocaties in de grote steden de aanvangsrendementen daalden tot bijna 5%.

De huren stegen in het afgelopen jaar sterker dan in voorgaande jaren onder invloed van de hogere consumentenbestedingen. De thans in ontwikkeling zijnde projecten zullen de schaarste in de eerstkomende jaren niet kunnen wegnemen. De vastgoedbeleggingsmaatschappijen zullen hierdoor geneigd zijn om uit te kijken naar objecten in het buitenland; met name in de Zuid-Europese landen, waar, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Nederland en Frankrijk, vermogenswinsten van buitenlandse investeerders niet belast worden.

Frankrijk

Algemeen

De economische situatie in Frankrijk was in 2000 onverminderd gunstig. Het BBP groeide met 3,7% en de inflatie kwam uit op 1,7%. Na jaren van een relatief lage investeringsgroei is de bezettingsgraad van de industrie in 2000 sterk toegenomen. De consumentenbestedingen namen toe met 2,2%. Deze zullen in 2001 verder kunnen stijgen door de belastingverlaging. Indien Frankrijk erin slaagt om vraag en aanbod van de arbeidsmarkt beter op elkaar af te stemmen (nog altijd is ca. 10% van de beroepsbevolking werkloos), zijn de vooruitzichten op langere termijn zonder meer gunstig.

Vastgoedmarkt

De winkelmarkt ondervond ook in 2000 de gevolgen van de zogeheten "Raffarin-Wet". Deze wet verbindt de ontwikkeling van winkels met een vloeroppervlakte van meer dan 300 m² aan strikte regels. De Franse overheid wil hiermee de ontwikkeling van grote winkelcentra (shopping malls) buiten het centrum, in de periferie tegengaan. Nieuwe winkelprojecten waren hierdoor beperkt, terwijl de vraag groot was vanwege de hoge consumentenbestedingen en de expansie van grote winkelketens. De huren, in Frankrijk grotendeels gekoppeld aan de omzet, stegen op de beste locaties met gemiddeld 7%. De aanvangsrendementen daalden door een gebrek aan voldoende nieuwe objecten, de grote vraag en de relatief lage rentevoet. Het ziet er naar uit, dat de markt voor winkels en winkelcentra ook de komende jaren sterk zal blijven.

Spanje

Algemeen

De Spaanse economie heeft in 2000 opnieuw een forse groei doorgemaakt. Het BBP steeg met 4,1% bij een relatief hoge inflatie van 3,4%. Door het nog aanwezige effect van de belastingverlaging in 1998 en de gedaalde rente, groeiden de consumentenbestedingen met 4%.

Na een daling van de groei naar een verwachte 3,5% in de eerste maanden van 2001, kan de Spaanse economie in de tweede helft weer aantrekken. De vooruitzichten voor Spanje zijn goed.

Vastgoedmarkt

In Spanje zijn naast ongeveer 500 winkelcentra hoofdzakelijk kleinere winkels te vinden. De ontwikkeling van grote centra is hier veel later op gang gekomen dan in de andere landen van het eurogebied. De strenge wetgeving legt sinds enige tijd de ontwikkeling van nieuwe winkelcentra sterk aan banden. Aan de andere kant is door de sterke economische opgang en de toegenomen consumentenbestedingen de vraag naar nieuwe objecten groot. De waarde van de objecten en de huurprijzen zullen voorlopig nog sterk stijgen. De regio's buiten de steden Madrid en Barcelona zullen aan belang toenemen.

Italië

Algemeen

Na een sterke economische groei in 1999, die zijn piek bereikte in de eerste helft van 2000, begon de economie te vertragen door een afnemende export naar de Verenigde Staten, de belangrijkste exportmarkt voor Italië. Het BBP groeide met 2,9% bij een inflatie van 2,6%. Verwacht wordt dat de groei in de tweede helft van 2001 weer zal aantrekken.

Vastgoedmarkt

De belangrijkste ontwikkelingen op de vastgoedmarkt spelen zich af in Noord-Italië. Door een sterke vraag naar winkelruimte in de grote steden in deze regio, vooral door de grote winkelketens, daalden de aanvangsrendementen sterk. Deze zijn inmiddels gedaald tot ca. 5% en behoren tot de laagste in het eurogebied. De huren voor winkels op toplocaties liggen op het niveau van Brussel en Amsterdam.

E-commerce

De stormachtige opkomst van e-commerce in de Verenigde Staten en daarna in Europa is in het afgelopen jaar geluwd. Veel starters met hoge aanloopverliezen door de enorme marketinguitgaven voor het winnen van de gunst van de surfende consument zijn inmiddels van het toneel verdwenen. De sanering zal voorlopig nog doorgaan. Het valt evenwel niet te ontkennen, dat de overblijvers in de toekomst het retaillandschap zullen veranderen. Tot dan zullen nog veel problemen overwonnen moeten worden en het staat nog lang niet vast dat de consument zal overgaan tot on-line bestedingen. Deze ervaart nu dat veel mis kan gaan met de logistieke afhandeling en dat de fraudebestendigheid nog zeer te wensen overlaat. Hoge transportkosten, trage aflevering en onduidelijke afhandeling van klachten en gebreken zijn problemen die vooralsnog het grote publiek er van weerhouden massaal van internet gebruik te maken bij hun inkopen.

Verwacht mag worden dat in de komende jaren het deel van de totale consumentenbestedingen via het internet zal groeien. Overigens veel gematigder dan voorheen werd verondersteld en sterk verschillend per sector van de detailhandel. Dit neemt niet weg, dat vastgoedbeleggingsmaatschappijen in winkels deze ontwikkelingen dienen te onderkennen en daar waar nodig hun huurders te ondersteunen bij het creëren van voldoende draagvlak om van dit geleidelijke veranderingsproces te kunnen profiteren. De komst van e-commerce is dan ook eerder een uitdaging dan een bedreiging voor de gevestigde winkeliers.

De detailhandel in de eurozone is al jarenlang in een proces van een steeds verder toenemende internationalisatie van activiteiten. Grote winkelketens vestigen zich in meerdere landen en de beïnvloeding van een belangrijk deel van het koopgedrag wordt via internationale campagnes gestuurd. Ook internet heeft een grensoverschrijdende invloed.

Gezien de vooraanstaande plaats die internationale winkelketens als huurder van panden van Intervest Retail innemen, is het van belang ook de ontwikkeling in een aantal andere (relevante) Europese landen te volgen.

In dit verband zijn de expertise en de uitstekende contacten bij internationale ketens van de grootste aandeelhouder van Intervest Retail, het aan de Euronext in Amsterdam genoteerde vastgoedbeleggingsfonds VastNed Retail, van groot belang. Ultimo 2000 heeft deze een vastgoedportefeuille met een omvang van 1.407 miljoen € (kosten koper) (inclusief het vastgoed van Intervest Retail) en een eigen vermogen van 731 miljoen €.

VastNed Retail belegt in Nederland, België, Frankrijk, Spanje, Italië en Duitsland en is één van de grootste winkelbeleggingsfondsen van Europa.

B Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2000

Intervest Retail heeft in het eerste boekjaar in een concurrerende markt de vastgoedportefeuille kunnen uitbreiden van 169 miljoen € tot 200 miljoen € (waarde vrij op naam).

Er werden acquisities gedaan voor 23,2 miljoen € waarvan 15,4 miljoen € betrekking had op binnenstadslocaties en 7,8 miljoen € op baanwinkels. Het gemiddelde bruto-aanvangsrendement van de acquisities kwam uit op 8,6 %.

Een deel van de acquisities werd gerealiseerd tegen uitgifte van 179.069 nieuwe aandelen.

Een aantal niet-strategische gebouwen werd in 2000 verkocht met een meerwaarde van 0,3 miljoen €. De gemiddelde kwaliteit van de portefeuille werd hierdoor verbeterd.

De acquisities en uitbreidingen hadden betrekking op:

1- Pand gelegen te Mechelen, Bruul 39-41:

Deze centrumlocatie werd ingebracht tegen uitgifte van 90.829 nieuwe aandelen. Het pand heeft een commerciële oppervlakte van 378 m² en is momenteel verhuurd aan MS Mode en Euroshoe Unie.

2- Pand gelegen te Mons, Grand Rue 19:

Deze centrumlocatie, met een commerciële oppervlakte van 170 m², werd aangekocht voor 0,9 miljoen € en is verhuurd aan Pimkie.

3- Pand gelegen te Antwerpen, Carnotstraat 18-20:

Deze centrumlocatie werd aangekocht voor 1,1 miljoen €, heeft een commerciële oppervlakte van 1.298 m² en is verhuurd aan Scapino.

4- Panden gelegen te Wilrijk (Antwerpen), Boomssteenweg 643-645:

Beide panden werden aangekocht voor een totaalprijs van 1,5 miljoen € en hebben een commerciële oppervlakte van 1.258 m². Ze zijn verhuurd aan solvabele huurders, doch zijn mede gekocht met het oog op een mogelijke herontwikkeling die tot een verbetering van het rendement zal leiden.

5- Aankoop Horn portefeuille:

In mei 2000 werd de vastgoedportefeuille van de elektroketen Horn gekocht voor een bedrag van 6,3 miljoen €. Het gaat over de volgende baanwinkels:

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

Ondertussen werd de keten overgenomen door het Nederlandse Megapool en werden alle voorgevels aangepast. De huurovereenkomsten van Mons en Froyennes werden door Megapool overgedragen aan New Vanden Borre, een Belgische elektroketen.

6- Pand gelegen te La Louvière, Rue Albert I 84-86 :

Deze centrumlocatie met een commerciële oppervlakte van 190 m² werd ingebracht tegen uitgifte van 21.834 nieuwe aandelen en is verhuurd aan Zeeman.

7- Pand gelegen te Brussel, Louizalaan 7:

Deze centrumlocatie werd ingebracht tegen uitgifte van 52.402 nieuwe aandelen. Het pand heeft een commerciële oppervlakte van 248 m² en is verhuurd aan Burberrys.



Louizalaan 7, Brussel

8- Reeks panden gelegen in het centrum van Antwerpen:

In juni 2000 werd een vastgoedportefeuille overgenomen met een acquisitiewaarde van 9,1 miljoen € waarvan een gedeelte werd ingebracht tegen uitgifte van 14.004 nieuwe aandelen. Bij deze operatie werden vier vennootschappen overgenomen (Zeven Zeven N.V., News of the World N.V., Nieuwe Antwerpse Luxebuildings N.V. en Immorent N.V.) die op 20 september 2000 gefuseerd werden met Intervest Retail.

Aangezien niet alle panden voldeden aan de kwaliteitseisen van Intervest Retail, zijn er ondertussen enkele verkocht. De resterende panden in portefeuille per 31/12/00 zijn:

<i>Straat</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Sector huurder</i>
Leysstraat 17	149 m ²	parfumerie
de Keyserlei 47	60 m ²	horeca
de Keyserlei 49	118 m ²	tijdschriften
Breydelstraat 33	144 m ²	horeca
Vestingstraat 3	60 m ²	parfumerie
Schuttershofstraat 24	121 m ²	kleding
Schuttershofstraat 30	66 m ²	kleding
Schuttershofstraat 30 A	54 m ²	juwelier (zie foto onderaan pagina)
Kelderstraat 7	68 m ²	kleding
Groendalstraat 11	39 m ²	kleding
Hoveniersstraat 1	145 m ²	parfumerie
Korte Gasthuisstraat 27	155 m ²	reisbureau + appartementen

Twee objecten waarvan uitbreidingen in aanbouw waren, zijn inmiddels opgeleverd en verhuurd tegen een bijkomend rendement van 14,35%.



Schuttershofstraat 30A, Antwerpen

9- Pand gelegen te Andenne, Avenue Roi Albert 39:

Het bestaande baanwinkelcomplex werd uitgebreid van 3.620 m² tot 4.701 m². Deze extra ruimte werd door de bestaande huurders bijgehuurd en leverde een extra jaarhuur op van 75.781 €.



Avenue Roi Albert, Andenne

10- Pand gelegen te Aalst, Kalfsstraat 3:

Ook dit bestaande baanwinkelcomplex werd van 8.535 m² tot 9.726 m² uitgebreid. De bijkomende ruimtes werden verhuurd voor een extra jaarhuur van 76.000 €.

In Vilvoorde is het "Cocoon Park" in opbouw. Het betreft een gemengd project met 2.400 m² kantoren, 6.300 m² baanwinkels en 150 parkeerplaatsen. Wegens administratieve redenen zijn er vertragingen in het afleveren van de exploitatievergunningen voor de winkelruimtes. Verwacht wordt de winkels te kunnen openen tegen de zomer van 2001. De 2.400 m² kantoren zijn sinds maart 2001 volledig verhuurd aan de vooropgestelde huurprijzen.

Voor de tweede fase voorzagen wij een kopie van de eerste fase, indien deze eerste fase succesvol zou blijken. Inmiddels heeft de gemeente Vilvoorde laten verstaan dat ze liever kantoren zou zien op deze locatie, vlakbij het spoorwegstation gelegen. Aangezien dit niet past in het beleggingsbeleid van Intervest Retail zal de tweede fase vermoedelijk worden verkocht.

Indien de administratieve afhandeling van de exploitatievergunningen voor de winkels niet voor de zomer van 2001 wordt afgewikkeld, dient dit project waarschijnlijk omgevormd te worden tot kantoorruimte, waardoor het ganse project zal worden verkocht.

We menen dat op de verkoop van het gehele of gedeeltelijke project een aanzienlijke meerwaarde kan gerealiseerd worden.

C Feiten na balansdatum

Er zijn geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na balansdatum.

D Samenvatting van de cijfers

BALANS

ACTIVA (x 1.000 €)	31.12.2000	01.11.1999	Toename
Materiële vaste activa	175.975	148.210	27.765
Financiële vaste activa	20	14	6
Vlottende activa	4.133	32.870	-28.737
Totaal der activa	180.128	181.094	-966

PASSIVA (x 1.000 €)	31.12.2000	01.11.1999	Toename
Eigen vermogen	122.437	115.775	6.662
Voorzieningen voor risico's en kosten	248	324	-76
Schulden op meer dan één jaar	19.722	3.903	15.819
Schulden op ten hoogste één jaar	37.721	61.092	-23.371
Totaal der passiva	180.128	181.094	-966

RESULTATEN

(x 1.000 €)	31.12.2000	Budget	Afwijking
A. Operationeel resultaat			
Omzet	17.680	16.023	1.657
Netto bedrijfskosten	-3.192	-2.288	-904
Bedrijfsresultaat	14.488	13.735	753
Financieel resultaat	-1.777	-1.679	-98
Belastingen	74	0	74
Operationeel resultaat	12.785	12.056	729

B. Resultaat op de portefeuille

Meer- of minderwaarden op de verkoop van bestanddelen van de portefeuille	352	0	352
Wijzigingen in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille	1.817	0	1.817
Resultaat op de portefeuille	2.169	0	2.169
Resultaat over de periode	14.954	12.056	2.898

E Commentaar op de cijfers

De materiële vaste activa zijn toegenomen van 148,21 miljoen € tot 175,98 miljoen €. Het betreft hier de terreinen en gebouwen zoals die gewaardeerd werden door Healey & Baker per 31 december 2000, doch exclusief aankoopkosten. Het bedrag van 175,98 miljoen € stemt overeen met een vastgoedportefeuille van ongeveer 200 miljoen € inclusief aankoopkosten (waardering vrij op naam).

De vlottende activa zijn fors gedaald, daar de opgebouwde liquide middelen (ontvangen huurgelden) zijn aangewend om korte termijnvoorschotten af te lossen. Hierdoor konden aanzienlijke besparingen op de financiële kosten worden gerealiseerd.

Het eigen vermogen van de vennootschap is toegenomen met 5,75% van 115,77 miljoen € tot 122,44 miljoen € (na winstverdeling). Het operationeel resultaat is derhalve niet in deze toename begrepen.

Een aantal aangelegde voorzieningen werd aangewend in de loop van het boekjaar, waardoor deze post daalde met 76.847 €. De vennootschap heeft haar politiek om voorzieningen voor onderhoudskosten en renovaties aan te leggen, herzien. Zij zal door een pro-actief management de renovatiewerken aan haar vastgoedpatrimonium trachten te spreiden in de tijd, zodat er geen aparte voorzieningen dienen te worden aangelegd. Voor verdere details omtrent deze waarderingsregels wordt verwezen naar hoofdstuk V.

Wat het vreemd vermogen betreft, is ongeveer 1/3 van de totale schuldenlast op lange termijn geleend. Hierdoor vermindert het risico op renteschommelingen. De totale schuldenlast ligt lager dan in het begin van het boekjaar, daar de ontvangen huurgelden zijn aangewend om de termijnvoorschotten aan te zuiveren.

Op 19/10/1999 heeft Intervest Retail toestemming gekregen van de Minister van Economische Zaken om de jaarrekening aangepast voor te stellen. Bij haar schrijven d.d. 12/02/2001 heeft de Commissie voor Boekhoudkundige Normen daarenboven enkele adviezen verstrekt aangaande de voorstelling van de resultatenrekening van vastgoedbevaks.

De resultatenrekening van de vennootschap maakt dan ook onderscheid tussen:

- Operationeel resultaat

Dit resultaat bevat alle bedrijfsopbrengsten (ontvangen huurgelden, doorgerekende kosten) en financiële opbrengsten (ontvangen intresten op tegoeden bij financiële instellingen), minus de bedrijfskosten (kosten en diensten die rechtstreeks betrekking hebben op het beheer en de exploitatie van de vastgoedportefeuille), de financiële kosten (betaalde intresten op schulden) en betaalde belastingen. Het is het netto resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap.

- Resultaat op de portefeuille

Deze rubriek omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en omvat

- gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- veranderingen in de marktwaarde van de panden als gevolg van de waarderingsregels door de vastgoeddeskundige

Dit resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar de onbeschikbare reserves.

Het eerste boekjaar als vastgoedbevak liep van 01/11/1999 tot en met 31/12/2000, dus het resultaat heeft betrekking op 14 maanden.

Het operationeel resultaat van het boekjaar bedraagt 12,78 miljoen €. Dit is iets hoger dan voorzien in het uitgifteprospectus. Daar bepaalde aankopen met vreemd vermogen werden gefinancierd, zijn ook de financiële kosten (1,78 miljoen €) hoger dan voorzien.

De gerealiseerde meerwaarden op verkopen van panden bedragen 352.233 €.

De marktwaarde van de portefeuille is toegenomen met 1,81 miljoen €. Daar Intervest Retail haar activa boekt exclusief aankoopkosten, is dit bedrag de resultante van de toegenomen marktwaarde van de portefeuille, minus de afgeboekte aankoopkosten.

De totale winst van het boekjaar bedraagt bijgevolg 14,95 miljoen €.

F Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de jaarrekening per 31 december 2000 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden :

winst van het boekjaar :	14.953.854 €
overboeking naar de onbeschikbare reserves :	2.169.217 €
over te dragen winst :	32.597 €
vergoeding van het kapitaal :	12.752.040 €

De resultaten op de portefeuille mogen niet uitgekeerd worden aan de aandeelhouders en dienen bijgevolg op een onbeschikbare reserve geboekt te worden.

De voorgestelde dividenduitkering is in overeenstemming met artikel 62 van het K.B. van 10/04/1995 m.b.t. de vastgoedbevaks. Het dividend is namelijk hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst. Zoals aangekondigd in het uitgifteprospectus, wordt de volledige netto-opbrengst uitgekeerd (behoudens afrondingen).

Rekening houdende met 5.000.800 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar, zal aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 9 mei 2001 voorgesteld worden om een brutodividend van 2,55 € per aandeel uit te keren. Dit is 2,17 € netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Dit betekent een uit te keren dividend van 12.752.040 €. Voorgesteld wordt om het afrondingsverschil van 32.597 € over te dragen naar het volgende boekjaar.

Het dividend is betaalbaar vanaf donderdag 31 mei 2001 aan de loketten van FORTIS BANK, tegen uitgifte van dividendbewijs nummer 1 wat de aandelen aan toonder betreft.

G Prognose resultatenrekening

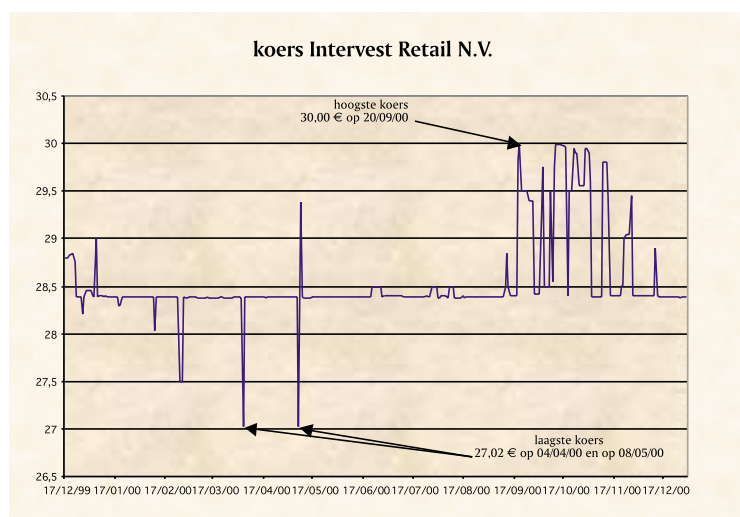
Naar verwachting zal het operationeel resultaat over het boekjaar 2001 in lijn liggen met hetgeen in het uitgifteprospectus is vermeld. Wij voorzien, afhankelijk van onder andere de renteontwikkeling en de ontwikkelingen in Vilvoorde met betrekking tot het Cocoon Park, een operationeel resultaat van 2,25 € à 2,35 € per aandeel.

Daarenboven wordt een verdere stijging van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille verwacht.

III Verslag betreffende het aandeel

A Beursgegevens

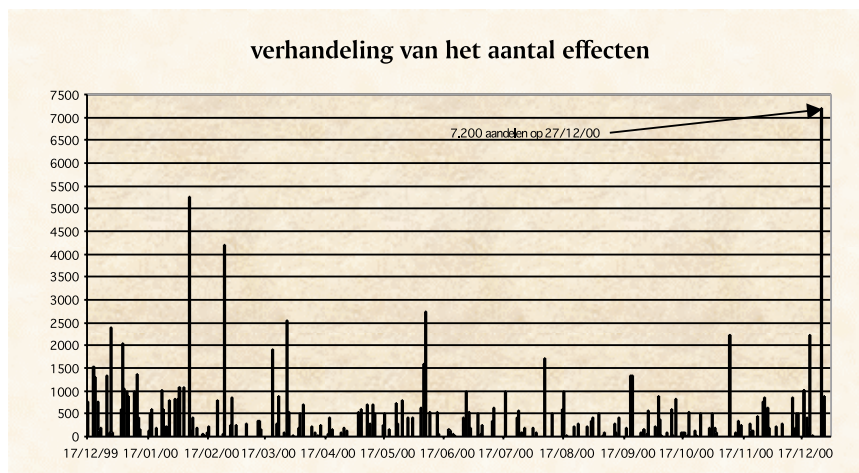
Tijdens de periode van de beursgang van 06/12/99 tot 10/12/99, werd ongeveer de helft van de 1.457.903 aangeboden aandelen geplaatst bij het publiek. De free float bedroeg bijgevolg ca. 15%.



De koers van het aandeel is sinds de beursgang zeer stabiel gebleven rond haar inventariswaarde bij het begin van het boekjaar, te weten 28,39 €.

De reden hiervan is voornamelijk van technische aard. Immers, bij de beursgang in december 1999, was voorzien minstens 30% van de aandelen te plaatsen bij het publiek. De helft hiervan werd toen niet geplaatst, waarna de verkopers zich verbonden om deze aandelen blijvend aan te bieden. Het prospectus meldde in punt 2.10. het volgende:

“De verkoper van INTERVEST N.V., nl. IMMOCORP verbindt zich ertoe om Aandelen op de beurs te verkopen tegen beurskoers en minimaal tegen de inventariswaarde acte en mains, zoals blijkt uit het laatst gepubliceerde (half)jaarverslag of uit de trimestriële actualisatie van het verslag van de vastgoeddeskundige en dit tot volledige plaatsing van de Aangeboden Aandelen.”



In het najaar 2000 heeft VastNed Retail met succes een openbaar bod gelanceerd op Immacorp, waarbij aandeelhouders Immacorp de mogelijkheid hadden om hun aandelen te verkopen tegen contanten, of om deze te ruilen tegen twee aandelen Intervest Retail. Een aanzienlijk aantal particuliere beleggers heeft gebruik gemaakt van deze laatste mogelijkheid.

De notering van Immacorp op de beurzen van Brussel en Luxemburg is inmiddels gestaakt. De verbintenis van Immacorp om aandelen van Intervest Retail aan te bieden, werd overgenomen door VastNed Retail N.V.



De verhandelde volumes bleven beperkt (gemiddeld 300 à 400 stuks per dag), gezien de lage free float van het aandeel. Via een aantal inbrengen van vastgoedobjecten en door het bod op Immacorp, is de free float opgelopen tot ruim 20% op jaareinde.

Er zullen extra inspanningen geleverd worden om de free float verder op te drijven, om zodoende de verhandelbaarheid te bevorderen.

De aandelen van Intervest Retail zijn genoteerd op de Fixingmarkt van Euronext in Brussel.

1. De BBL vastgoedbevak return index, wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende BEVAKS, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden. **BRON: BBL**

B Dividend en aantal aandelen

Aantal aandelen op het einde van de periode	5.038.746
Aantal aandelen volledig delend in het resultaat van de periode	5.000.800 ²

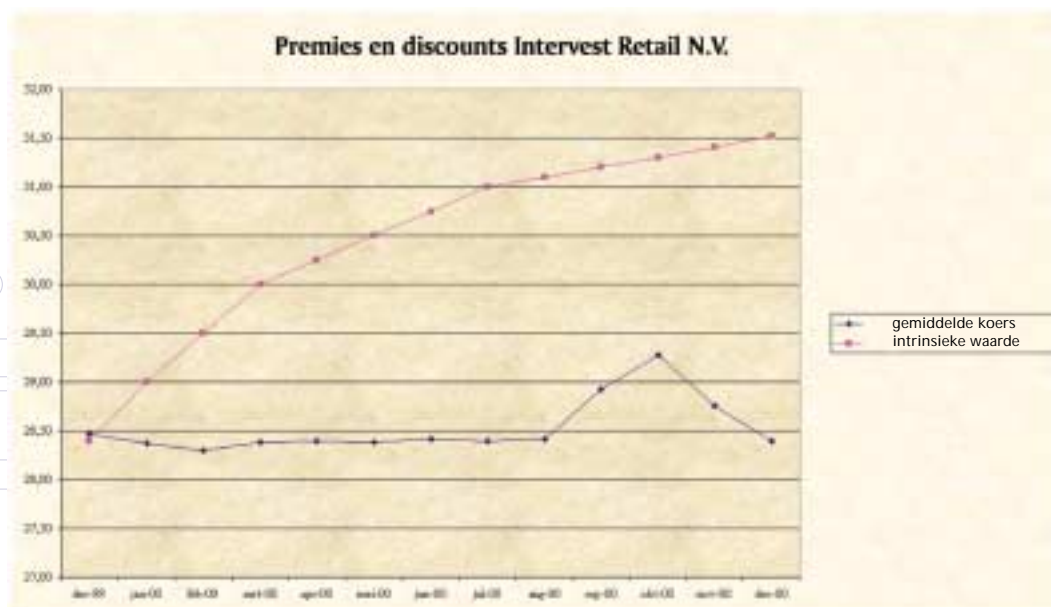
Beurskoers	
Hoogste	30,00 €
Laagste	27,02 €
Slotkoers 31/12/2000	28,39 €

Gegevens per aandeel (€)

Eigen vermogen per aandeel primo	28,39
Direct beleggingsresultaat	2,56
Indirect beleggingsresultaat (inclusief overige mutaties)	0,57
Totaal beleggingsresultaat	3,13
Eigen vermogen per aandeel ultimo (inclusief dividend)	31,52
Bruto dividend	2,55
Netto dividend	2,17

C Premies en discounts

De koers van het aandeel bleef vrij stabiel, terwijl de vennootschap ondertussen winst opstapelde. Dit betekent dat er gedurende het boekjaar een discount is ontstaan die tegen 31/12/2000 opliep tot bijna 11%.



2. 66.406 aandelen zijn winstgerechtigd vanaf 01/07/2000

D Aandeelhouders

Per 31/12/2000 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap :

VastNed Retail N.V. **1.075.107 aandelen (21,33%)**
 Max Euwelaan 1
 3006 AK Rotterdam
 Nederland

CFB (Belgique) N.V. **47.925 aandelen (0,95%)**
 Louizalaan 126
 1050 Brussel

Immocorp S.A. **2.887.989 aandelen (57,32%)**
 Boulevard Royal 14
 2449 Luxemburg
 Groothertogdom Luxemburg

Publiek **1.027.725 aandelen (20,40%)**

E Financiële kalender

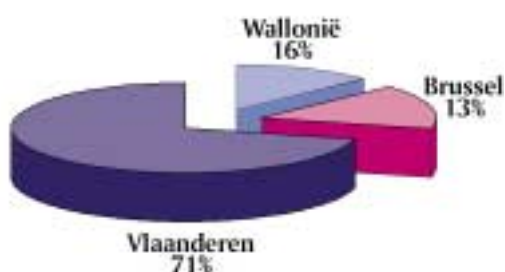
- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders : woensdag 9 mei 2001 om 14.00 uur ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen - Berchem.
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf donderdag 31 mei 2001 aan de loketten van FORTIS BANK
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2001: ten laatste op vrijdag 31 augustus 2001

IV Vastgoedverslag

A Samenstelling van de portefeuille

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadslocaties en in baanwinkels. Winkelcentra behoren eveneens tot de mogelijkheden. De winkels zijn verspreid over gans België, met een goede verdeling over de regio's.

- Geografische spreiding

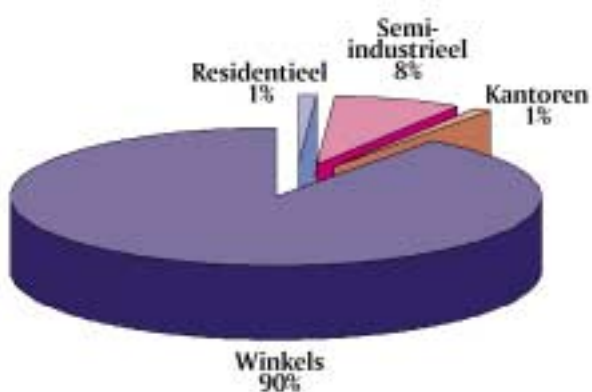


Zonnestraat 6-8-10, Gent



In totaal bestaat de portefeuille van Intervest Retail ultimo 2000 uit 315 panden in exploitatie. 90% van de panden betreft winkelpanden, de overige 10% zijn voornamelijk semi-industriële panden, kantoorruimtes en residentiële ruimtes.

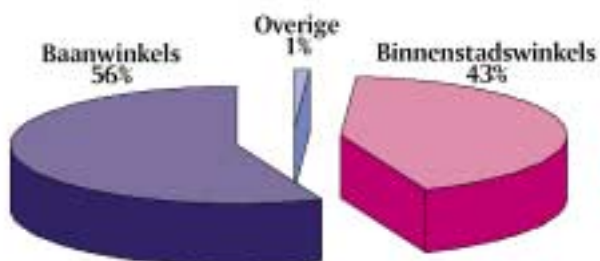
- Type gebouw



Rue de la Chaussée, Mons

Van de winkelpanden zijn er 43% binnenstadswinkels en 56% baanwinkels. Het overige 1% betreft winkels die niet onmiddellijk tot één van deze categorieën gerekend kunnen worden, zoals bijv. een buurtwinkel.

- Type winkelpand



Volderstraat 15, Gent

Voor de categorie **binnenstadswinkel** wordt er van uit gegaan dat deze moet gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retailorganisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.

Voor **baanwinkels** is vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Het betreft hier alleenstaande gebouwen.

Retailparks zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking.

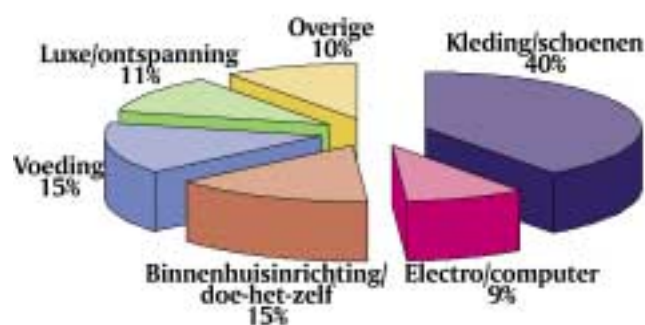
Buurtwinkels zijn panden met een lokaal verzorgingsgebied en niet gesitueerd in een grotere handelskern. Het betreft veelal supermarkten met een oppervlakte vanaf 350 m².

Semi-industriële panden zijn complexen waar opslagplaatsen of ateliers worden gecombineerd met kantoren.

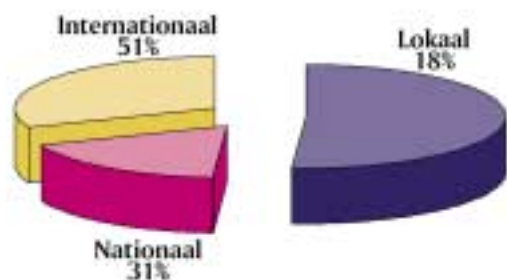
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het meestal panden op toplocatie betreft, zijn de huurders niet snel geneigd tot verhuizen. Vaak hebben zij mee in de inrichting geïnvesteerd. Dit komt de stabiliteit en continuïteit van de huurinkomsten ten goede.

Het niveau van de huurders is hoog en evenwichtig gespreid over de belangrijke sectoren in de detailhandel.

- Sector huurder



- Activiteitsregio huurder ³



Ijzerenleen 30, Mechelen

De bedongen huurprijzen liggen gemiddeld iets onder de normale marktprijs. Dit is het gevolg van de huurverlengingen van trouwe huurders. Dit betekent eveneens dat een huurgroei in geval van beëindiging van een huurcontract tot de mogelijkheden behoort.

De huurlasten (zoals bijvoorbeeld onroerende voorheffing, belastingen, verzekeringen en kosten voor gemeenschappelijke delen) zijn in belangrijke mate ten laste van de huurder.

Al deze factoren leiden tot een hoge bezettingsgraad van de portefeuille (96,14%).

3. Een nationale keten dient minstens over vijf uitbatingspunten te beschikken.

B Beschrijving van de portefeuille

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

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

Locatie	Type object	Oppervlakte	Huur in 000 €	Waarde in 000 €
MOUSCRON - PetiteRue 18	stadswinkel	235	35	401
NAZARETH - 's Gravenstraat 134	buurtwinkel	578	20	175
OLEN - Lammerdries	retail park	28.281	1.328	11.515
OOSTENDE -Torhoutsesteenweg 610	baanwinkel	1.000	74	842
PHILIPPEVILLE - Rue de France	retail park	3.705	259	2.622
RIXENSART - Rue Boisacq 11	buurtwinkel	100	10	124
ROESELARE - Brugsesteenweg 524	baanwinkel	1.000	68	730
RUNKST - St. Hubertusplein 46	baanwinkel	895	50	377
SCHELLE - Provinciale Steenweg	retail park	1.970	100	865
SCHERPENHEUVEL	buurtwinkel	600	62	627
SERAING - Boulevard Pasteur	buurtwinkel	1.263	83	799
SOUVRET - rue du Peuple 6	buurtwinkel	534	23	103
SINT-NIKLAAS - Kapelstraat 119	baanwinkel	940	73	356
STEKENE - Bormte 9	buurtwinkel	578	16	154
ST.-TRUIDEN - Kattestraat	retail park	1.401	87	905
TIELT-WINGE II - Aarschotsesteenweg 1/6	retail park	13.867	1.062	11.106
TURNHOUT - Gasthuisstraat 32	stadswinkel	1.743	263	3.103
VILVOORDE - Leuvensestraat 39/41 - Nowélaan 41	stadswinkel	485	94	921
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	retail park	8.440	608	6.100
WAARSCHOOT - Jaspierstede 2	buurtwinkel	846	35	306
WANFERCEE - Rue Gossiaux 23	buurtwinkel	347	12	77
WATERLOO - Chée de Bruxelles 284	retail park	1.198	95	1.048
WAVRE - Rue Pont du Christ 46 - Rue Barbier 15	stadswinkel	739	122	1.379
WAVRE - Rue du Commerce 26	stadswinkel	140	48	502
WILRIJK - Boomsesteenweg 666	retail park	4.884	403	4.757
WILRIJK - Oude Baan 55/79 - Boomsesteenweg 660	semi industrie	20.170	812	6.280
WILRIJK - Boomsesteenweg 645	semi industrie	1.837	117	1.363
	Subtotaal	189.742	15.474	167.299

NIET OPERATIONEEL VASTGOED

Vilvoorde - Luchthavenlaan 1	retail park	6.400	0	0
	kantoor	2.400	0	-
	terreinen	-	0	8.676
	Subtotaal	8.800	0	8.676
	TOTAAL	198.542	15.474	175.975

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31/12/2000	01/11/1999 ⁴
Waarde gebouwen in exploitatie	190.959.752	164.173.225
Waarde gebouwen niet in exploitatie	8.676.273	4.722.372
Waarde portefeuille (VON)	199.636.025	168.895.597
Waarde portefeuille (KK)	175.975.465	148.284.106
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	189.742	176.107
Lopende huren	14.876.499	13.144.095
Rendement op geëxploiteerde gebouwen	7,79%	8,00%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand	15.474.425	13.580.068
Rendement bij volledige verhuring	8,10%	8,27%
Bezettingsgraad	96,14%	96,87%

C Waardering van de portefeuille door Healey & Baker

In het schattingsverslag van 31 december 2000 meldt Healey & Baker het volgende :

"Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in dit rapport en zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, geven wij aan deze portefeuille een marktwaarde "kosten koper" van 7.099.000.000 BEF (zeven miljard negenennegentig miljoen Belgische Franken) of ± 175.979.000 € (honderdvijfenzeventig miljoen negenhonderdnegenenzeventig duizend EURO)."

Aldus gedaan te goeder trouw, te Brussel op 31 december 2000.

Voor Healey & Baker

Eric Van Dyck

4. Na fusie met GL Trust

40				9	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.

V Financieel verslag

A. JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

FIRMA OF NAAM : *Intervest Retail*

Rechtsvorm : *Naamloze vennootschap*

Adres : *Uitbreidingstraat*

Nr. : *18*

Bus :

Postnummer : *2600*

Gemeente : *Berchem (Antwerpen)*

Register : *HR*

Griffie te : *Antwerpen*

Nr. : *341.493*

btw- of nationaal nummer *431.391.860*

DATUM *20/09/2000* van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van *09/05/2001*

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01/11/1999* tot *31/12/2000*

Vorig boekjaar van *01/01/1999* tot *31/10/1999*

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt : ja / ~~nee~~

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Streefkerk Kornelis

D'Oultremantlei 16 2930 Brasschaat België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Christiaens Paul

Vijverstraat 53 3040 Huldenberg België

Functie : Bestuurder

Rijnboutt Joost

Leopold de Waelplaats 28 42 2000 Antwerpen België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

(eventueel vervolg op blz. VOL1bis)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening :
 - het verslag van de commissarissen
 - het jaarverslag

Totaal aantal neergelegde bladen :
 omdat ze niet dienstig zijn :

Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd

Handtekening
 (naam en hoedanigheid)
Joost Rijnboutt
Gedelegeerd bestuurder

Handtekening
 (naam en hoedanigheid)
Kornelis Streefkerk
Gedelegeerd bestuurder

* Schrapen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van blz. VOL 1.)

Philippon Gérard
Avenue de Saturne 34 1180 Uccle België
Functie : Bestuurder

Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren (B014) CVBA BE 428.315.871
Warandeborg 4 1000 Brussel Stad België
Functie : Commissaris

Vertegenwoordigd door :
Neckebroeck Rik / Hepner Georges
Warandeborg 4 1000 Brussel Stad België
Bedrijfsrevisor

- Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 78 en 82 van de wet van 21 februari 1985 tot hervorming van het bedrijfsrevisoraat.
- Werd een verificatie- of correctietaak betreffende de jaarrekening opgedragen aan een accountant ingeschreven op het tableau van de externe accountants van het Instituut der Accountants of aan een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is ? JA / NEEN ¹
Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; ²B. Het opstellen van de jaarekening van de onderneming ; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het verbeteren van deze jaarrekening).

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)
<p>Vervolg op blz.</p>		

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

² Facultatieve vermelding.

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. BALANS NA WINSTVERDELING			
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
I. Oprichtingskosten (toel.I)	20/28	175.995	78.648
II. Immateriële vaste activa (toel.II)	20		
III. Materiële vaste activa (toel.III)	21		
	22/27	175.975	78.641
A. Terreinen en gebouwen	22	175.975	78.377
B. Installaties, machines en uitrusting	23		
C. Meubilair en rollend materieel	24		
D. Leasing en soortgelijke rechten	25		
E. Overige materiële vaste activa	26		264
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (toel.IV en V)	28	20	7
A. Verbonden ondernemingen	280/1	0	0
1. Deelnemingen	280		
2. Vorderingen	281		
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	0	0
1. Deelnemingen	282		
2. Vorderingen	283		
C. Andere financiële vaste activa	284/8	20	7
1. Aandelen	284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	20	7
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	4.133	7.106
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29	0	0
A. Handelsvorderingen	290		
B. Overige vorderingen	291		
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	0	0
A. Voorraden	30/36	0	0
1. Grond- en hulpstoffen	30/31		
2. Goederen in bewerking	32		
3. Gereed product	33		
4. Handelsgoederen	34		
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35		
6. Vooruitbetalingen	36		
B. Bestellingen in uitvoering	37		
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	3.208	3.704
A. Handelsvorderingen	40	1.063	117
B. Overige vorderingen	41	2.145	3.587
VIII. Geldbeleggingen (toel.V en VI)	50/53	0	1.859
A. Eigen aandelen	50		
B. Overige beleggingen	51/53		1.859
IX. Liquide middelen	54/58	910	1.519
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	15	24
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	180.128	85.754

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
I. Kapitaal (toel. VIII)	10/15	122.437	78.717
A. Geplaatst kapitaal	10	97.000	64.670
B. Niet-opgevraagd kapitaal (-)	100	97.000	64.670
II. Uitgiftepremies	101		
	11	4.183	
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Reserves	13	20.308	13.617
A. Wettelijke reserve	130		
B. Onbeschikbare reserves	131	20.308	13.617
1. Voor eigen aandelen	1310		
2. Andere	1311	20.308	13.617
C. Belastingvrije reserves	132		
D. Beschikbare reserves	133		
V. Overgedragen winst	140	946	429
Overgedragen verlies (-)	141		
VI. Kapitaalsubsidies	15		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	248	0
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	248	0
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
2. Belastingen	161		
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162		
4. Overige risico's en kosten (toel.IX)	163/5	248	
B. Uitgestelde belastingen	168		
SCHULDEN			
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17/49	57.443	7.037
A. Financiële schulden	17	19.722	7
1. Achtergestelde leningen	170/4	19.618	0
2. Niet achtergestelde obligatieleningen	170		
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	171		
4. Kredietinstellingen	172		
5. Overige leningen	173	19.618	
B. Handelsschulden	174		
1. Leveranciers	175	0	
2. Te betalen wissels	1750		
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	1751		
D. Overige schulden	176		
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)	178/9	104	7
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42/48	37.402	6.283
B. Financiële schulden	42	235	
1. Kredietinstellingen	43	23.104	0
2. Overige leningen	430/8	23.104	
C. Handelsschulden	439		
1. Leveranciers	44	1.062	128
2. Te betalen wissels	440/4	1.062	128
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	441		
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	46		
1. Belastingen	45	132	668
2. Bezoldigingen en sociale lasten	450/3	132	668
F. Overige schulden	454/9		
X. Overlopende rekeningen (toel.XI)	47/48	12.869	5.487
	492/3	319	747
TOTAAL DER PASSIVA		180.128	85.754

Resultaten

A. OPERATIONELE RESULTATEN	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Bedrijfsopbrengsten	17.680	5.766
A. Omzet	16.209	5.375
B. Geproduceerde vaste activa		
C. Andere bedrijfsopbrengsten	1.471	392
II. Bedrijfskosten	-3.192	-1.597
A. Diensten en diverse goederen	1.718	1.152
B. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		
C. Afschr. en waardevermind. op oprichtingskosten, materiële en immateriële vaste activa		
D. Afschr. en waardevermind. op handelsvorderingen	76	36
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen (+)/ bested. en terugnem. (-))		
F. Andere bedrijfskosten	1.398	409
G. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		
III. Bedrijfswinst / Verlies	14.488	4.169
IV. Financiële opbrengsten	77	60
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa		57
B. Opbrengsten uit vlottende activa	76	
C. Andere financiële opbrengsten	1	3
V. Financiële kosten	-1.854	-17
A. Kosten van schulden	1.821	15
B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II.C. (toevoegingen (+)/ terugnemingen (-))		
C. Andere financiële kosten	33	2
VI. Belastingen (-) (+)	74	1
A. Belastingen (-)	-183	
B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	257	1
VII. Operationele winst	12.785	4.213

btw - nr. 431.391.860		VOL 5.
	Boekjaar	Vorig boekjaar

B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE

VIII. Meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde)	316	77
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	316	77
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	316	77
- Meerwaarden	316	77
- Minderwaarden		
2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen	0	0
- Meerwaarden		
- Minderwaarden		
B. Beleggingen in andere effecten	0	0
- Meerwaarden		
- Minderwaarden		
VIII bis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen	36	0
- Meerwaarden		
- Minderwaarden	36	
IX. Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun boekwaarde op de laatste balans, of indien deze jonger is, van de aanschaffingswaarde)	1.817	1.440
A. Onroerende goederen (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	1.817	1.440
1. Gebouwen en zakelijke rechten op gebouwen		
- Meerwaarden	5.213	1.654
- Minderwaarden	-3.396	-214
2. Roerende waarden en andere rechten op gebouwen		
- Meerwaarden		
- Minderwaarden		
X. Winst op de portefeuille	2.169	1.516

C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN

XI. Uitzonderlijke opbrengsten	0	21
A. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		
B. Andere uitzonderlijke resultaten		21
XII. Uitzonderlijke kosten	0	-17
A. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		
B. Andere uitzonderlijke kosten		17
C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten (-)		
XIII. Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		
XIV. Onttrekkingen aan de belastingvrije reserve		
XV. Winst van het boekjaar	14.954	5.733

D. RESULTAATVERWERKING		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
XVI. Winst van het boekjaar			14.954	5.733
XVII. Bestemming van de wijziging in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen (+) (-)				
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)			-2.169	-1.440
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+)				
XVIII. Te bestemmen winstsaldo (te verwerken verliessaldo) van het boekjaar (+) (-)			12.785	4.293
A. Te bestemmen winstsaldo		70/69	13.214	1.001
Te verwerken verliessaldo (-)		69/70		
1. Te bestemmen winst van het boekjaar		70/68	12.785	4.293
Te verwerken verlies van het boekjaar (-)		68/70		
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar		790	429	
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)		690		-3.292
B. Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2	0	3.345
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		3.345
2. aan de reserves		792		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)		691/2	0	0
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
2. aan de wettelijke reserve		6920		
3. aan de overige reserves		6921		
D. Over te dragen resultaat			-462	-429
1. Over te dragen winst (-)		693	-462	-429
2. Over te dragen verlies		793		
E. Tussenkoms van de vennoten in het verlies		794		
F. Uit te keren winst (-)		694/6	-12.752	-3.917
1. Vergoeding van het kapitaal		694	-12.752	-3.917
2. Bestuurders of zaakvoerders		695		
3. Andere rechthebbenden		696		

3. TOELICHTING

I. STAAT VAN OPRICHTINGSKOSTEN

(post 20 van de activa)

Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar :

. Nieuwe kosten van het boekjaar

. Afschrijvingen (-)

. Andere (+) (-)

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

waarvan : - Kosten van oprichting of kapitaalverhoging,
kosten bij uitgifte van leningen en
andere oprichtingskosten
- Herstructureringskosten

Codes	Bedragen
8001	
8002	
8003	
8004	
8005	
200/2	
204	

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA
 (post 22 tot 27 van de activa)
a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Codes	1. Terreinen en gebouwen (post 22)	2. Installaties, machines en uitrusting (post 23)	3. Meubilair en rollend materieel (post 24)
Per einde van het vorige boekjaar	815	64.760	
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816	92.786	
. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	817	-2.268	
. Overboekingen van een post naar een andere (+) (-)	818		
Per einde van het boekjaar	819	155.278	

b) MEERWAARDEN

Per einde van het vorige boekjaar	820	13.617	
Mutaties tijdens het boekjaar :			
. Geboekt	821	9.080	
. Verworven van derden	822		
. Afgeboekt (-)	823	-2.264	
. Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	824		
Per einde van het boekjaar	825	20.433	

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN

Per einde van het vorige boekjaar	826	0	
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt	827		
. Teruggenomen want overtollig (-)	828		
. Verworven van derden	829		
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	830		
. Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	831	264	
Per einde van het boekjaar	832	264	

d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)

Codes	4. Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5. Overige materiële vaste activa (post 26)	6. Activa in aanbouw en voorstelbetalingen (post 27)
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	815	264	
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816		
. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	817		
. Overboekingen van een post naar een andere (+) (-)	818	-264	
Per einde van het boekjaar	819	0	
b) MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar	820		
Mutaties tijdens het boekjaar :			
. Geboekt	821		
. Verworven van derden	822		
. Afgeboekt (-)	823		
. Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	824		
Per einde van het boekjaar	825	0	
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	826		
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt	827		
. Teruggenomen want overtollig (-)	828		
. Verworven van derden	829		
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	830		
. Overgeboekt van een post na een andere (+) (-)	831		
Per einde van het boekjaar	832		
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)	833	0	
waarvan :			
. Terreinen en gebouwen	250		
. Installaties, machines en uitrusting	251		
. Meubilair en rollend materieel	252		

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA
 (post 28 van de activa)

Codes	1. Verbonden ondernemingen (post 280)	2. Ondernemingen met deelnemingsverhouding (post 282)	3. Andere ondernemingen (post 284)
1. Deelnemingen en aandelen			
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	835		
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen	836		
. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	837		
. Overboekingen van een post naar een andere (+) (-)	838		
Per einde van het boekjaar	839		
b) MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar	840		
Mutaties tijdens het boekjaar :			
. Geboekt	841		
. Verworven van derden	842		
. Afgeboekt (-)	843		
. Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	844		
Per einde van het boekjaar	845		
c) WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	846		
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt	847		
. Teruggenomen want overtollig (-)	848		
. Verworven van derden	849		
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	850		
. Overgeboekt van een post na een andere (+) (-)	851		
Per einde van het boekjaar	852		
d) NIET-OPGEVRAAGDE BEDRAGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	833		
Mutaties tijdens het boekjaar (+) (-)	854		
Per einde van het boekjaar	855		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)+(b)-c-(d)	856		
2. Vorderingen			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	857		7
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Toevoegingen	858		13
. Terugbetalingen (-)	859		
. Geboekte waardeverminderingen (-)	860		
. Teruggenomen waardeverminderingen	861		
. Wisselkoersverschillen (+) (-)	862		
. Overige (+) (-)	863		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	864		20
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	865		

VI. GELDBELEGGINGEN : OVERIGE BELEGGINGEN

(post 51/53 van de activa)

Aandelen

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Niet-opgevraagd bedrag (-)

Vastrentende effecten

waarvan uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

met een resterende looptijd of opzegtermijn van :

. hoogstens één maand

. meer dan één maand en hoogstens één jaar

. meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig Boekjaar
51		
8681		
8682		
52		
8684		
53		1.859
8686		1.859
8687		
8688		
8689		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

*Over te dragen kosten**Verkregen opbrengsten*

Boekjaar
2
13

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL**A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL**

1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)

. Per einde van het vorige boekjaar

. Wijzigingen tijdens het boekjaar :

Fusie 1/11/99

Kapitaalverhoging 1/11/99

Kapitaalvermindering (aanzuiveren verliezen) 25/11/99

Kapitaalverhoging door inbreng in natura 29/2/00

Kapitaalverhoging door inbreng in natura 30/6/00

Kapitaalverhoging door inbreng in natura 30/6/00

Fusie 20/9/00

Omzetting kapitaal in Euro + afronding 20/9/00

. Per einde van het boekjaar

2. Samenstelling van het kapitaal

2.1. Soorten aandelen

Gewone aandelen zonder nominale waarde

2.2. Aandelen op naam of aan toonder

Op naam

Aan toonder

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8700	64.670	3.331.848
	13.758	645.778
	21.319	882.051
	-7.018	0
	2.263	90.829
	544	21.834
	1.306	52.402
	79	14.004
	79	0
8701	97.000	5.038.746
	97.000	5.038.746
8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	3.490.017
8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	1.548.729

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL (vervolg)**B. NIET-GESTORT KAPITAAL**

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

(eventueel vervolg op blz.)

TOTAAL

C. EIGEN AANDELEN gehouden door :

- . de vennootschap zelf
- . haar dochters

D. VERPLICHTINGEN TOT UITGIFTE VAN AANDELEN :

1. Als gevolg van de uitoefening van CONVERSIERECHTEN
 - . Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 - . Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 - . Maximum aantal uit te geven aandelen
2. Als gevolg van de uitoefening van de INSCHRIJVINGSRECHTEN
 - . Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 - . Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 - . Maximum aantal uit te geven aandelen

E. TOEGESTAAN, NIET-GEPLAATST KAPITAAL**F. AANDELEN BUITEN KAPITAAL**

- waarvan : . Gehouden door de vennootschap zelf
 . Gehouden door haar dochters

Codes	1. Niet-opgevraagd bedrag (post 101)	2. Opgevraagd, niet-gestort bedrag
871		
	1. Kapitaalbedrag	2. Aantal aandelen
872		
873		
8740		
8741		
8742		
8745		
8746		
8747		
8751		
	1. Aantal aandelen	2. Daaraan verbonden stemrecht
876		
877		
878		

G. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen : zie blz.

IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

- voorziening voor hangende geschillen

Boekjaar
248

X. STAAT VAN DE SCHULDEN**A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Financiële schulden**

1. Achtergestelde leningen
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden
4. Kredietinstellingen
5. Overige leningen

Handelsschulden

1. Leveranciers
2. Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen**Overige schulden****TOTAAL**

SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN			
Codes	1. Hoogstens één jaar (post 42)	2. Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	3. Meer dan 5 jaar
		(post 17)	
880	235	18.527	1.091
881			
882			
883			
884	235	18.527	1.091
885			
886			
887			
888			
889			
890		104	
891	235	18.631	1.091

B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)

Financiële schulden

1. Achtergestelde leningen
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden
4. Kredietinstellingen
5. Overige leningen

Handelsschulden

1. Leveranciers
2. Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen**Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten**

1. Belastingen
2. Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden**TOTAAL**

SCHULDEN (OF GEDEELTE V/D SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR			
Codes	1. Belgische overheidsinstellingen	2. Zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	
892			
893			
894			
895			
896			
897			
898			
899			
900			
901			
902			
903	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
904			
905			
906			

C. SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**1. Belastingen** (post 450/3 van de passiva)

- a) Vervallen belastingschulden
- b) Niet-vervallen belastingschulden
- c) Geraamde belastingschulden

2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)

- a) Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
- b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	
9073	132
450	
9076	
9077	

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.
Toe te rekenen kosten

Boekjaar

319

XII. BEDRIJFSRESULTATEN

A. NETTO-OMZET (post 70) : per bedrijfscategorie en per geografische markt uitsplitsen in de bijlage bij het standaardformulier, voor zover deze categorieën en markten, vanuit het oogpunt van de organisatie van de verkoop van goederen en de verlening van diensten in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van de onderneming, onderling aanzienlijke verschillen vertonen.

B. ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(post 74) waarvan :
 exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

C1. WERKNEMERS INGESCHEVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

- a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum
 b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten
 c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

C2. PERSONEELSKOSTEN (post 62)

- a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen
 b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen
 c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen
 d) Andere personeelskosten
 e) Pensioenen

C3. VOORZIENINGEN VOOR PENSIOENEN (begrepen in de post 635/7)

Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-)

D. WAARDEVERMINDERINGEN (post 631/4)

1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering
 . Geboekt
 . Teruggenomen (-)
 2. Handelsvorderingen
 . Geboekt
 . Teruggenomen (-)

E. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

(post 635/7)

- . Toevoegingen
 . Bestedingen en terugnemingen (-)

F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (post 640/8)

Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening
 Andere

G. UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum
 2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
 Kosten voor de onderneming

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740		
9086		
9087		
9088		
620		
621		
622		
623		
624		
635		
9110		
9111		
9112	124	48
9113	-48	-12
9115		
9116		
640	180	409
641/8	1.218	
9096		
9097		
9098		
617		

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN**A. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 752/9)**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat :

. Kapitaalsubsidies

. Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.

diverse financiële opbrengsten

B. AFSCHRIJVINGEN VAN KOSTEN BIJ UITGIFTE VAN LENINGEN EN VAN DISAGIO**C. GEACTIVEERDE INTERESTEN****D. WAARDEVERMINDERINGEN OP VLOTTENDE ACTIVA**

(post 651)

Geboekt

Teruggenomen (-)

E. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (post 652/9)

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

VOORZIENINGEN MET FINANCIËEL KARAKTER

Gevormd

Aangewend en teruggenomen (-)

Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft

Bankkosten

Diverse financiële kosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125		
9126		
	1	3
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	15	2
	18	

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN

A. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN (post 764/9), indien het belangrijke bedragen betreft

B. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN (post 664/9), indien het belangrijke bedragen betreft

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

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**A. Uitsplitsing van de POST 670/3**

1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar

a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

b. Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen (-)

c. Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 van de passiva)

2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

a. Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen

b. Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 van de passiva) of belastingsupplementen waarvoor een voorziening werd gevormd (opgenomen onder post 161 van de passiva).

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT (vervolg)

B. BELANGRIJKSTE OORZAKEN VAN DE VERSCHILLEN TUSSEN DE WINST VOOR BELASTINGEN, zoals deze blijkt uit de jaarrekening, EN DE GERAAMDE WINST, met bijzondere vermelding van die welke voortvloeien uit het tijdsverschil tussen de vaststelling van de boekwinst en de fiscale winst (in de mate waarin het resultaat van het boekjaar op belangrijke wijze werd beïnvloed op het stuk van de belastingen)

De vennootschap heeft het statuut van vastgoedbevak en is derhalve niet onderworpen aan een vennootschapsbelasting.

Boekjaar

C. INVLOED VAN DE UITZONDERLIJKE RESULTATEN OP DE BELASTINGEN OP HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

D. BRONNEN VAN BELASTINGLATENTIES (in de mate waarin deze informatie belangrijk is om een inzicht te verkrijgen in de financiële positie van de onderneming)

1. Actieve latenties

- . Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere winsten

2. Passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

XVI. BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

A. De belasting op de toegevoegde waarde in rekening gebracht :

1. Aan de onderneming (aftrekbaar)
2. Door de onderneming

B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van :

1. Bedrijfsvoorheffing
2. Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	23	
9146	642	
9147		
9148		588

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Persoonlijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden

waarvan :

- . De door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in de omloop
- . De door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- . Het maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (vervolg)**Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa**

- . Hypotheken :
 - .. Boekwaarde van de bezwaarde activa
 - .. Bedrag van de inschrijving
- . Pand op het handelsfonds :
 - .. Bedrag van de inschrijving
- . Pand op andere activa :
 - .. Boekwaarde van de in pand gegeven activa
- . Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa :
 - .. Bedrag van de betrokken activa

Codes	Boekjaar	
	Als waarborg voor schulden en verplichtingen	
	1. Van de onderneming	2. Van derden
916		
917		
918		
919		
920		

De goederen en waarden gehouden door derden in hun naam maar ten bate en op risico van de onderneming, voor zover deze goederen en waarden niet in de balans zijn opgenomen

Codes	Boekjaar
9213	
9214	
9215	
9216	

Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa**Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa****Termijnverrichtingen :**

- . Gekochte (te ontvangen) goederen
- . Verkochte (te leveren) goederen
- . Gekochte (te ontvangen) deviezen
- . Verkochte (te leveren) deviezen

Verplichtingen voortvloeiend uit de technische waarborgen verbonden aan reeds gepresteerde verkopen of diensten

(eventueel vervolg op biz.)

Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen

De vennootschap heeft in de loop van het boekjaar een aantal aanslagen in de Vennootschapsbelasting ontvangen. Wegens materiële vergissingen zijn sommige van deze aanslagbiljetten foutief. De vennootschap heeft hiervoor bezwaar ingediend.

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (vervolg)

In voorkomend geval, een beknopte beschrijving van de regeling inzake het aanvullend rust- of overlevingspensioen ten behoeve van de personeels- of directieleden, met opgave van de genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

Pensioenen die door de onderneming zelf worden gedragen :

- . Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk
- . Wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220	

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGS-VERHOUDING BESTAAT : zie biz. VOL 20.**XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**

- A. BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS
- B. NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN
- C. ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DE ONDER B. VERMELDE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

- 1. Uitstaande vorderingen op deze personen
- 2. Waarborgen toegestaan in hun voordeel
- 3. Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	

Voornaamste voorwaarden betreffende de posten 9500, 9501 en 9502

- 4. Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon :
 - . Aan bestuurders en zaakvoerders
 - . Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9503	66
9504	

**XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET DE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGS-
VERHOUDING BESTAAT**

	Codes	1. VERBONDEN ONDERNEMINGEN		2. ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT	
		Boekjaar	Vorig boekjaar	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	925				
. Deelnemingen	926				
. Vorderingen : achtergestelde	927				
andere	928				
2. VORDERINGEN	929	431	385		
. Op meer dan één jaar	930				
. Op hoogstens één jaar	931	431	385		
3. GELDBELEGGINGEN	932				
. Aandelen	933				
. Vorderingen	934				
4. SCHULDEN	935	10	2.081		
. Op meer dan één jaar	936				
. Op hoogstens één jaar	937	10	2.081		

5. - Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofde **PERSOONLIJKE EN ZAKELIJKE ZEKERHEDEN** als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen
 - Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofde **PERSOONLIJKE EN ZAKELIJKE ZEKERHEDEN** als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming

6. ANDERE BETEKENISVOLLE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN
7. FINANCIËLE RESULTATEN

- . Opbrengsten uit financiële vaste activa
 . Opbrengsten uit vlottende activa
 . Andere financiële opbrengsten
 . Kosten van schulden
 . Andere financiële kosten

8. REALISATIE VAN VASTE ACTIVA

- . Verwezenlijkte meerwaarden
 . Verwezenlijkte minderwaarden

Codes	VERBONDEN ONDERNEMINGEN	
	Boekjaar	Vorig boekjaar
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**A. Inlichtingen te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het koninklijk besluit van 6 maart 1990 op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen**

De onderneming

- . Heeft met toepassing van het genoemde koninklijk besluit van 6 maart 1990 een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt : ja / nee (*)
- . Heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en) :

- a. De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 9 van het genoemde koninklijk besluit van 6 maart 1990 vermelde criteria : ja / nee
- b. De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt : ja / nee
- . Motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 8, paragrafen 2 en 3 van het genoemde koninklijk besluit van 6 maart 1990 is voldaan :

- . Naam volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het btw- of nationaal nummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend :

B. Inlichtingen die moeten worden verstrekt door de onderneming indien zij dochteronderneming of gemeenschappelijke dochteronderneming is

- . Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het btw- of nationaal nummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken) (**) :

IMMOCORP

Boulevard Royal 14
2449 LUXEMBOURG

Stelt een geconsolideerde jaarrekening op voor het kleinste geheel.

VASTNED RETAIL

Max Euwelaan 1
Postbus 4444 Rotterdam
AK 3006 Nederland

Stelt een geconsolideerde jaarrekening op voor het grootste geheel.

- . Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is (**):

IMMOCORP

Boulevard Royal 14
2449 LUXEMBOURG

VASTNED RETAIL

Max Euwelaan 1
Postbus 4444 Rotterdam
AK 3006 Nederland

(*) Schrappen wat niet van toepassing is.

(**) Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

XIX. SOCIALE BALANS

Wat de sociale balans betreft, valt er niets te melden, aangezien de vennootschap geen personeel tewerkstelt.

XX. BEMERKINGEN

Sommige balansposten stemmen niet overeen met de resultatenverwerking als gevolg van diverse fusies.

XXI. WAARDERINGSREGELS

Algemene principes

De waarderingsregels zijn opgemaakt in overeenstemming met de algemene boekhoudbeginselen die in België gelden, en meer bepaald op grond van de bepalingen van het Boek II van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30/01/2001, het K.B. van 12 september 1983 tot uitvoering van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, het gewijzigde K.B. van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging, het K.B. van 8 maart 1994 aangaande de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal aandelen en het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Voor de waardering van haar patrimonium en in het bijzonder van haar vastgoedpatrimonium zal de marktwaarde van dat patrimonium als basis worden genomen (mark to market). De marktwaarde van het vastgoedpatrimonium is de waarde, toegekend door de vastgoeddeskundige met het oog op het opmaken van de inventaris of op een geplande verrichting. De waarderingsregels zijn opgemaakt in het vooruitzicht van de continuïteit van de onderneming (going concern).

De marktwaarde die in de rekeningen is opgenomen, is de waarde kosten koper, d.w.z. de waarde voor de belegger, exclusief de registratierechten en de notariskosten. Dit is de waarde die de vennootschap zou krijgen indien zij het goed moest verkopen (netto realisatiewaarde).

Aangezien Intervest Retail van oordeel is dat het wettelijk schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de Vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, heeft Intervest Retail een afwijking van het schema van haar jaarrekening gevraagd en bekomen door de Minister van Economie, voor de boekjaren 1999, 2000 en 2001 (zie verder rubriek XXII).

Bijzondere principes

ACTIVA

- Oprichtingskosten

De oprichtingskosten van Intervest Retail, zoals de montagekosten van de operatie, werden volledig ten laste genomen door de promotoren.

- Materiële vaste activa

Onroerende goederen (inclusief de in onroerende leasing gegeven onroerende goederen)

btw - nr. 431.391.860

VOL 24.

De onroerende materiële vaste activa worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet aftrekbare BTW.

De onroerende goederen in aanbouw, verbouwing of uitbreiding worden, in functie van de vordering der werken, aan kostprijs gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, registratierechten en niet-aftrekbare BTW. Indien deze waarde substantieel afwijkt van de realisatiewaarde, wordt een correctie toegepast.

Onverminderd de verplichtingen opgenomen in Artikel 7 van de Wet van 17/07/1975 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen waarbij ten minste éénmaal per jaar een inventaris moet worden opgemaakt, maakt Intervest Retail een inventaris op, telkens als ze aandelen uitgeeft of terugkoopt op een andere wijze dan via de beurs.

De vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende bestanddelen van de materiële vaste activa:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Intervest Retail of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door Intervest Retail of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan Intervest Retail, of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggende goed.

Deze waarderingen zijn bindend voor Intervest Retail wat de opstelling van haar jaarrekening betreft⁵.

Daarenboven actualiseert de vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de hierboven vermelde onroerende goederen van Intervest Retail en, in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover zij controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

In afwijking van het bepaalde in artikelen 67 §1, 64 §2 en 57 §1 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30/01/2001 worden de waardeverminderingen en herwaarderingssmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals bepaald door de deskundige uitgedrukt telkens als de inventaris wordt opgemaakt overeenkomstig het bepaalde onder artikel 57 §1 laatste lid en artikel 57 §3 van het voormeld K.B..

⁵ De materiële vaste activa worden dus geboekt tegen de waarde die door de vastgoeddeskundige wordt geschat, "kosten koper" d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria niet inbegrepen. Door deze waarderingmethode te hanteren, brengt Intervest Retail tot uiting wat de netto realisatiewaarde is van de activa, indien Intervest Retail vereffend zou worden.

btw - nr. 431.391.860

VOL 25.

De geboekte minderwaarden worden in het resultaat van het boekjaar verwerkt. De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks verwerkt in rubriek III van de passiva "Herwaarderingsmeerwaarden".

In afwijking van artikelen 64 §1 en 65 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30/01/2001, schrijft Intervest Retail de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan Intervest Retail in leasing gegeven goederen niet af.

- Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen

Voor de materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden lineaire afschrijvingen toegepast, die beginnen in het jaar waarin ze in de boeken opgenomen worden, waarbij dat jaar als een volledig jaar beschouwd wordt. Als het boekjaar minder of meer dan 12 maanden beslaat, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend.

De volgende percentages zijn van toepassing:

Installaties, machines en uitrusting	20%
Meubilair en rollend materieel	25%
Informatica-materieel	33%

Aankopen voor een eenheidsbedrag van minder dan 100.000 BEF, exclusief BTW worden op de datum van hun aankoop ten laste van het boekjaar genomen. Voor materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd niet beperkt is, worden waardeverminderingen geboekt in geval van een duurzame waardevermindering. Desgevallend kunnen hierop ook herwaarderingsmeerwaarden geboekt worden.

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarden en de afschrijvingen die erop betrekking hebben, uit de rekeningen verwijderd en worden meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen.

- Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd op basis van hun marktwaarde.

Bij aankoop worden de financiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten, die opgenomen worden in de resultatenrekening. De Raad van Bestuur zal beslissen of bijkomende kosten geactiveerd moeten worden en over welke periode ze in voorkomend geval moeten afgeschreven worden.

In afwijking van de Artikelen 66 §2 eerste lid en 57 §1 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30/01/2001, worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen, bij elke opstelling van de jaarrekening geïnventariseerd.

btw – nr. 431.391.860

VOL 26.

De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks in rubriek II van de passiva “Herwaarderingsmeerwaarden” geboekt.

De Artikelen 10 en 14 §1 van het K.B. van 8 maart 1994 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen.

Artikel 57 §2 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen van 30/01/2001 is niet van toepassing.

Artikelen 10, 14 §1 en 5, 15, 1^{ste} lid, 16, §1, 1^{ste} lid, en § 2, 1^{ste} lid, van het K.B. van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming zijn van toepassing op Intervest Retail.

- Voorraden

De onbebouwde onroerende goederen die als niet-strategisch worden beschouwd en zullen worden verkocht, zijn opgenomen onder de rubriek VI “Voorraden en bestellingen in uitvoering”, onder A 5 “Onroerende goederen bestemd voor verkoop”. Ze zijn gewaardeerd tegen boekwaarde of tegen marktwaarde indien deze op balansdatum lager is.

- Vorderingen

De vorderingen op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde op de datum van afsluiting van het boekjaar. Vorderingen in vreemde valuta worden omgezet in Euro aan de slotkoers op balansdatum. De vorderingen geven aanleiding tot waardeverminderingen indien er voor een gedeelte of voor een geheel van de vorderingen onzekerheid bestaat omtrent de betaling op de vervaldag en wanneer hun realisatiewaarde lager ligt dan hun boekwaarde.

- Geldbeleggingen

Elke belegging wordt geboekt tegen haar aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de bijkomende kosten die in de resultatenrekening verwerkt worden. De beursgenoteerde effecten worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De vastrentende effecten in portefeuille waarvoor geen liquide markt bestaat, worden gewaardeerd op grond van de rentevoet van de toepasselijke markt.

Waardeverminderingen worden toegepast wanneer de realisatiewaarde lager is dan de marktwaarde op de dag van de afsluiting.

btw - nr. 431.391.860

VOL 27.

PASSIVA

- Voorzieningen voor risico's en kosten

De Raad van Bestuur onderzoekt elk jaar grondig de voorzieningen die vroeger werden aangelegd of nog aangelegd moeten worden ter dekking van risico's en kosten waarmee de onderneming te maken heeft en voert de nodige aanpassingen uit.

- Verbintenissen en verhalen

De Raad van Bestuur zal de verbintenissen en verhalen waarderen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals in het contract vermeld wordt; bij gebrek aan nominale waarde of voor grensgevallen worden ze pro memorie vermeld.

- Boeking van de werken aan gebouwen

De werken aan gebouwen die ten laste komen van de eigenaar, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren behandeld, naargelang hun aard.

1. De uitgaven betreffende onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functies toevoegen noch het comfortniveau van het gebouw optrekken, worden als kosten uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar geboekt, en komen dus in mindering van het operationeel resultaat.
Bijv.: vervanging van vensterramen (glas)
2. Daarentegen komen op het actief van de balans de kosten in verband met grote renovaties: die welke normaliter om de 10 à 15 jaar gebeuren en bestaan uit een nagenoeg volledige vernieuwing van delen van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na die grote renovatie kan het gebouw deels als nieuw worden beschouwd en wordt het ook als dusdanig in de voorstellingen van het patrimonium opgenomen.
Bijv.: vernieuwing van dak en parking

- Schulden

De schulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op de datum van afsluiting van het boekjaar. Schulden in vreemde valuta worden omgezet in Euro aan de slotkoers op balansdatum.

XXII. SCHEMA VAN DE JAARREKENING

Aangezien Intervest Retail N.V. van oordeel is dat het wettelijke schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, verkreeg zij op 19 oktober 1999 van de Minister van Economische Zaken een afwijking voor het schema van haar jaarrekening, na een gunstig advies vanwege de Commissie voor Boekhoudkundige Normen. Die afwijking geldt voor de boekjaren 1999, 2000 en 2001.

De voornaamste kenmerken van het afwijkende schema zijn:

De resultatenrekening is geherstructureerd rondom twee kernhoofdstukken.

Het deel over de operationele resultaten

Het is bedoeld om het recurrente operationeel resultaat weer te geven dat door het beheer van de vastgoedportefeuille wordt voortgebracht. Bijgevolg omvat het de financiële opbrengsten en kosten, alsook de resterende belastingkosten (belasting op de verworpen uitgaven).

De structuur van de bedrijfsopbrengsten en –kosten is in die zin vereenvoudigd dat de niet toepasselijke rubrieken werden weggelaten (wijzigingen in de goederen in bewerking; aankopen en wijziging in de voorraden). De rubriek afschrijvingen is behouden, aangezien het speciale geval dat door de vennootschap wordt gevormd, wil dat kantoomaterieel voor eigen gebruik van de vennootschap dat reeds vóór haar erkenning als vastgoedbevak bestond, verder volgens plan wordt afgeschreven.

Het deel over de resultaten van de portefeuille

Het is bedoeld om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen betreffende de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

De gerealiseerde meer- of minderwaarden worden verduidelijkt door de afzonderlijke weergave ervan; ze zijn bepaald ten opzichte van de laatste waarde op de balans of van de aanschaffingswaarde, indien deze recenter is.

De wijzigingen in de marktwaarde van de portefeuille zijn allemaal in de resultatenrekening opgenomen in een rubriek ad hoc. Het gevolg van die behandeling is dat de rubriek herwaarderingsmeerwaarde van het eigen vermogen verdwijnt en naar de onbeschikbare reserves wordt overgeheveld.

Het resultaat van het boekjaar is dus wel degelijk gedefinieerd als de som van de operationele resultaten, van de resultaten op portefeuille en van de uitzonderlijke resultaten. Deze laatste rubriek werd vereenvoudigd door de weglating van bepaalde posten die voor een vastgoedbevak niet toepasselijk zijn. In overeenstemming met het karakter van niet-uitkeerbaarheid van de gezamenlijke latente meerwaarden op de portefeuille, wordt het verschil in marktwaarde van de portefeuille toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, die dus in de tijd zullen variëren naargelang het verloop van de geschatte waarden, via een gespecialiseerde toewijzingsrubriek (XVII), die onder de lijn voor het operationeel resultaat van het boekjaar wordt gebracht. De beperkingen en verplichtingen betreffende de uitkering van dividenden, zoals die uit de wetgeving op de vastgoedbevaks voortvloeien, zullen uiteraard van toepassing blijven.

btw - nr. 431.391.860

VOL 29.

In navolging van het advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen van 12/02/2001, werd er een rubriek VIII bis toegevoegd: "Tegenboeking van vroeger geboekte latente meer- of minderwaarden op tijdens het boekjaar gerealiseerde bestanddelen".

Aangezien het bedrag van de gerealiseerde meerwaarden moet worden berekend t.o.v. de aanschaffingswaarde van de betrokken onroerende goederen, moet het eerder in resultaat genomen deel van de gerealiseerde meerwaarde (op dat moment nog een latente meerwaarde) echter worden tegengeboekt omdat het anders een tweede keer in resultaat zou worden genomen.

In die optiek zal rubriek X "Winst (verlies) op de portefeuille" de hele evolutie weerspiegelen van de waarde van de portefeuille tijdens het boekjaar; rubriek X zal volgende drie bestanddelen bevatten:

1. de op de portefeuillebestanddelen gerealiseerde meer- of minderwaarden t.o.v. hun aanschaffingswaarde (VIII)
2. de tegenboeking van de latente meer- of minderwaarden m.b.t. diezelfde bestanddelen (VIII bis)
3. de totale schommeling van de marktwaarde van de portefeuille (IX)

B Verslag van de commissaris**INTERVEST RETAIL, N.V., VASTGOEDBEVAK****JAARVERSLAG 2000,
JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2000
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS**

Aan de Aandeelhouders van de Vastgoedbevak Intervest Retail, N.V.:

Wij hebben de balans van de Vastgoedbevak INTERVEST RETAIL, N.V. (voorheen Intervest, N.V.) per 31 december 2000 onderzocht alsmede de resultatenrekening, de toelichting en de sociale balans voor de periode van 1 november 1999 tot en met 31 december 2000. De jaarrekening werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Het balanstotaal per 31 december 2000 bedraagt 180.128(000) €, en de winst van het boekjaar afgesloten op die datum bedraagt 14.954(000) €. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Verklaring zonder voorbehoud over de jaarrekening

Ons onderzoek werd verricht overeenkomstig de controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze vereisen dat onze controles zo worden georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevatten, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening. Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie en het systeem van interne controle van de onderneming. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben eveneens de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Van de verantwoordelijken van de vennootschap hebben wij de gevraagde inlichtingen en ophelderingen gekregen. Wij menen dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van onze mening.

In toepassing van artikel 15 van de Wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen, heeft de Minister van Economische Zaken zich op 19 oktober 1999 akkoord verklaard met een afwijking van het voorstellingsschema van de jaarrekening. Deze afwijking werd toegekend voor de boekjaren 1999, 2000 en 2001. De jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2000 werd opgesteld conform aan dit nieuwe schema.

Naar onze mening,

- geeft de bijgevoegde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van Intervest Retail, N.V. per 31 december 2000, alsmede van de resultaten van haar werkzaamheden voor het boekjaar afgesloten op die datum, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- geeft de toelichting een passende verantwoording;
- werd de sociale balans opgesteld overeenkomstig de wetgeving terzake.

Bijkomende verklaringen

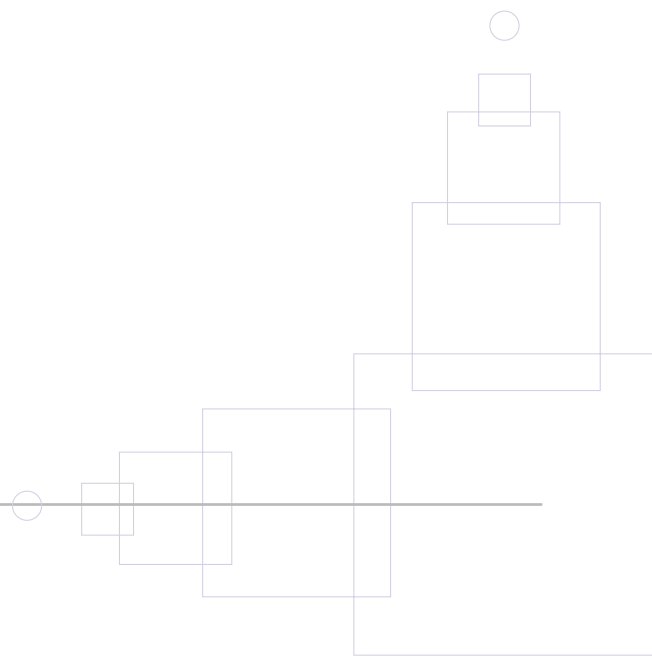
Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen die de draagwijdte van bovenstaande verklaring over de jaarrekening niet wijzigen:

- Het jaarverslag voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2000 bevat de door de wet vereiste inlichtingen en is in overeenstemming met de jaarrekening;
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- Ons onderzoek bracht ons geen verrichtingen of beslissingen ter kennis die een overtreding zouden vormen op de statuten of het Wetboek van Vennootschappen;
- De voorgestelde resultaatbestemming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2000 is in overeenstemming met de statuten, het Wetboek van Vennootschappen en het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

De Commissaris,

ARTHUR ANDERSEN
Bedrijfsrevisoren

9 maart 2001



C Jaarverslag Raad van Bestuur

INTERVEST RETAIL N.V.
'Vastgoedbevak naar Belgisch Recht'
naamloze vennootschap
Uitbreidingstraat 18
2600 Antwerpen-Berchem

Handelsregister van Antwerpen nr. 341.493

JAARVERSLAG VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 31.12.2000

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 november 1999 en dat afgesloten werd op 31 december 2000 en dus uitzonderlijk 14 maanden bedroeg.

Dit jaarverslag alsmede de jaarrekening worden te uwer beschikking gesteld.

1. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

De Raad van Bestuur wenst andermaal in herinnering te brengen dat de vennootschap op 22 december 1998 als vastgoedbevak erkend werd waardoor de materiële vaste activa moeten gewaardeerd worden tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundige op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 55 ev. van het K.B. met betrekking tot vastgoedbevaks d.d. 10 april 1995).

Verder acht de Raad van Bestuur het noodzakelijk te wijzen op het rechtsgegeven dat de jaarrekening afgesloten per 31.12.2000 niet vergelijkbaar is met de jaarrekening afgesloten per 31.10.1999. Immers ter gelegenheid van de buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van de vennootschap, gehouden op 29 oktober 1999, werd beslist om in het kader van de nog in 1999 geplande beursgang van de vennootschap, het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 1999 uitzonderlijk af te sluiten op 31 oktober 1999, waardoor het vorige boekjaar slechts tien maanden omvatte en het voorbije boekjaar verlengd werd tot 14 maanden.

De Raad van Bestuur deelt ook mee dat de vennootschap op datum van 1 november 1999 de vennootschappen GL-Trust N.V., All Round Company N.V., Immo Tielt Winge N.V., GL-Retail N.V., Tielt Winge-Invest Immobiliënmaatschappij Gebroeders Vits N.V., Immo Meldert N.V., Topleder N.V., GL Trust International N.V., GL Finance & Development N.V., Cocoon Shopping Center N.V., Aalst Invest N.V., de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap Patri-OD en Interimmo BVBA, heeft overgenomen bij wijze van fusie.

Tevens wenst de Raad van Bestuur te wijzen op het rechtsgegeven dat de vennootschap op datum van 1 november 1999 een kapitaalverhoging doorvoerde door een inbreng in geld ten belope van 21.318.843 €. Ten gevolge van deze verhoging werd het maatschappelijk kapitaal gebracht op 99.746.713 €, gesplitst in 4.859.677 aandelen.

Per 25/11/99 heeft de vennootschap haar kapitaal verminderd ter aanzuivering van boekhoudkundige verliezen als gevolg van de fusie met de hierboven vernoemde vennootschappen per 01/11/99 en dit ten belope van 7.017.727 € en onder vorming van een reserve en zonder vernietiging van aandelen.

Als gevolg van inbrengen in natura per 29/02/00 en 30/06/00 werd het kapitaal verhoogd tot 96.842.407 €, hetgeen overeenstemt met 5.024.742 aandelen.

Vervolgens heeft de vennootschap per 20/09/00 de naamloze vennootschappen Immorent, Zeven Zeven, News of the World en Nieuwe Antwerpse Luxebuildings overgenomen bij wijze van fusie, waardoor het kapitaal verhoogd werd met 78.595 €. Het aantal gecreëerde aandelen bedraagt 14.004. Gelijktijdig werd het kapitaal verhoogd als gevolg van de omzetting naar Euro, waardoor het boekjaar afsluit met een maatschappelijk kapitaal van 97.000.000 €, vertegenwoordigd door 5.038.746 aandelen.

De Raad van Bestuur wenst tenslotte te wijzen op de door de Minister van Economische Zaken, na een advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, toegestane afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening. Deze afwijking heeft tot doel de resultatenrekening en de presentatie van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden zo duidelijk mogelijk te maken. Tevens wenst de vennootschap met deze presentatiewijze een duidelijk onderscheid te maken tussen de operationele resultaten enerzijds en de resultaten voortvloeiend uit de portefeuille anderzijds. Daarnaast maakt deze afwijking op het wettelijk schema de financiële rapporten conform aan de internationaal geldende praktijken, zoals vastgesteld in de buurlanden.

De afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening concretiseert zich door een gewijzigde presentatie van de resultatenrekening waarvan hieronder het voorbeeld is opgenomen. De belangrijkste kenmerken van de afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening kunnen als volgt worden samengevat:

- *De resultatenrekening is opgedeeld rond twee hoofdstukken:*
 - *operationele resultaten;*
 - *resultaten van de portefeuille.*
- *In het gedeelte “operationele resultaten” worden de jaarlijks terugkerende operationele resultaten voortvloeiend uit het beheer van de portefeuille weergegeven. In deze sectie worden de financiële kosten en opbrengsten alsook de (marginale) belastingen opgenomen;*
- *De structuur van de exploitatiekosten en –opbrengsten wordt vereenvoudigd door de niet toepasselijke posten weg te laten (aankopen goederen en voorraadwijzigingen, wijziging voorraad goederen in bewerking,...);*
- *In het gedeelte “resultaten voortvloeiend uit de portfolio” worden alle boekhoudkundige transacties opgenomen die verbonden zijn met de waarde van de portefeuille;*
- *De gerealiseerde meer- of minderwaarden worden apart gerapporteerd;*
- *De variaties van de marktwaarde van de portefeuille worden in de resultatenrekening opgenomen in een speciaal daartoe bestemde post. Het gevolg is dat de post “herwaarderingsmeerwaarden” uit het eigen vermogen verdwijnt en overgeboekt wordt naar de “onbeschikbare reserves”;*
- *Het resultaat van het jaar is de som van de operationele resultaten, de resultaten voortvloeiend uit de portefeuille en de uitzonderlijke resultaten. De post “uitzonderlijke resultaten” wordt vereenvoudigd door het verwijderen van de uitzonderlijke kosten- en opbrengstenrekeningen die niet relevant zijn in het kader van een vastgoedbevak;*
- *Om het niet verdeelbaar karakter van de latente meerwaarden op de portefeuille te respecteren, wordt de variatie van de marktwaarde van de portefeuille opgenomen in de “onbeschikbare reserves”. Deze reserves zullen dus variëren in functie van de evolutie van de geschatte marktwaarde en zullen weergegeven worden door middel van een speciaal toegekende post die men terugvindt onder de bestemming van het resultaat. De beperkingen en verplichtingen in verband met de uitkering van dividenden blijven uiteraard van toepassing voor zover ze voortvloeien uit de wetgeving van toepassing op vastgoedbevaks;*
- *De toevoeging aan de wettelijke reserve werd afgeschaft.*

Vanuit dit uitgangspunt kan de Raad van Bestuur de jaarrekening afgesloten per 31.12.2000 als volgt becommentariëren:

De operationele resultaten bedragen 12.784.637 € .

Het resultaat op de portefeuille bedraagt 2.169.217 €. Dit resultaat is voornamelijk het gevolg van de gestegen marktwaarde van de patrimoniumportefeuille ten belope van 1.816.984 €.

De Raad van Bestuur stelt dan ook als besluit dat er dit boekjaar een winst geboekt wordt van 14.953.854 €.

2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Zoals gezegd wordt dit boekjaar afgesloten met een winst van 14.953.854 €.

Conform de toegestane afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening, worden de verandering in de marktwaarde van de portefeuille, die per 31.12.2000, 1.816.984 € bedraagt en de gerealiseerde meerwaarde op de portefeuille, die per 31.12.2000, 352.233 € bedraagt, overgeboekt naar de onbeschikbare reserves.

Het boekjaar per 31.12.2000 sluit dan ook af met een te bestemmen winst ten belope van 12.784.637 €.

De Raad van Bestuur stelt voor om 2,55 € per aandeel uit te keren, wat neer komt op een totale dividenduitkering van 12.752.040 €.

De Raad van Bestuur stelt dan ook voor het resterende deel van de winst van het boekjaar over te dragen naar het volgende boekjaar. Het overgedragen resultaat neemt bijgevolg toe tot 945.435 €.

3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Er hebben geen bijzondere gebeurtenissen of feiten na afsluitingsdatum van de rekeningen plaatsgevonden die de resultaten, noch de verdere ontwikkeling van de vennootschap wezenlijk kunnen beïnvloeden.

4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSAKTIVITEITEN

Op gebied van research en ontwikkeling werden door onze vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

5. BIJZONDERE VERGOEDINGEN VOOR DE COMMISSARIS

Tijdens het afgelopen boekjaar werden kosten geboekt ten belope van 38.307 € m.b.t. uitzonderlijke werkzaamheden uitgevoerd door de commissaris of m.b.t. prestaties geleverd door personen met wie de commissaris beroepshalve in samenwerkingsverband staat. Het betreft voornamelijk werkzaamheden in het kader van fusies en fiscaal advies.

6. AUTONOOM BEHEER / CORPORATE GOVERNANCE - DEUGDELIJK BEHEER

De vennootschap en VastNed Retail N.V. als promotor erkennen dat het autonoom beheer van de beleggingsinstelling de beste structurele waarborg is tot naleving van de wettelijke vereiste dat een beleggingsinstelling wordt beheerd in het uitsluitend belang van de beleggers. De uitbouw van dit autonoom beheer wordt tevens gekaderd in door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en door de Beurscommissie goedgekeurde voorschriften op het gebied van deugdelijk beheer.

Daarom werd de vorm van naamloze vennootschap verkozen boven een commanditaire vennootschap op aandelen als rechtsvorm van de vastgoedbevak (de Raad van Bestuur wenst haar beleid jaarlijks te verantwoorden jegens de Algemene Vergadering, zodat deze permanent controle heeft op de verhoudingen tussen aandeelhouders, de promotoren en het bestuursorgaan van INTERVEST RETAIL N.V.).

Tevens dient de werking van de Raad van Bestuur zodanig georganiseerd te worden dat minstens de helft van de bestuurders als onafhankelijke bestuurders zetelen in de Raad van Bestuur. De bestuurders wijzen op het gegeven dat de Heer K. Streefkerk als afhankelijke bestuurder kan beschouwd worden en de Heren P. Christiaens, G. Philippson en J. Rijnbout als onafhankelijke bestuurders.

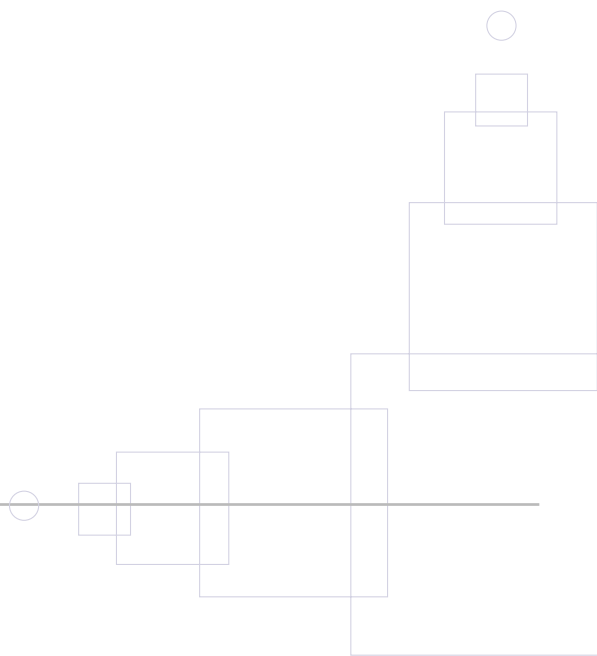
7. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij te uwer goedkeuring de jaarrekening voor, die een eerlijke, volledige en getrouwe weergave is van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2000. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2000 werden te uwer beschikking gesteld.

We stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris van alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Antwerpen, 8 maart 2001

De Raad van Bestuur



D Schulden en waarborgen

Schulden op meer dan een jaar bij de kredietinstellingen (in 000 €)

Schulden op meer dan een jaar bij de kredietinstellingen (in 000 €)			
Totaal bedrag : 19.618			
Kredietinstelling	Bedrag	Looptijd	Soort krediet
Fortis	3.505		Termijnvoorschotten
BBL	16.113	20/03/2005	Roll-Overkrediet

Schulden op ten hoogste een jaar bij de kredietinstellingen (in 000 €)

Schulden op ten hoogste een jaar bij de kredietinstellingen (in 000 €)		
Totaal bedrag : 23.339		
Kredietinstelling	Bedrag	Soort krediet
Fortis	235	Termijnvoorschotten
BBL	7.437	Vast voorschot
BBL	1.239	Vast voorschot
KBC	2.033	Vast voorschot
Dexia	12.395	Vast voorschot

Indekking renterisico

Totaal bedrag :	17.353
Soort afgeleid product :	Intrest Rate Swap (IRS)
Eindvervaldatum :	31/10/2003

Er werden geen waarborgen verstrekt voor deze kredieten.

VI Algemene inlichtingen

A Identificatie

a- Naam

INTERVEST RETAIL N.V., Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht, of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

b- Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem

Conform artikel 3 van de statuten kan de zetel van de vennootschap zonder statutenwijziging verplaatst worden in België binnen het Nederlands taalgebied of het tweetalig Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bij besluit van de Raad van Bestuur.

Op 20 september 2000 werd de zetel verplaatst van Louizalaan 126 te 1050 Brussel naar de huidige zetel.

c- Handelsregister en BTW-nummer

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 341.493. Haar BTW-nummer is (BE) 431.391.860.

d- Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht INTERVEST RETAIL werd opgericht ingevolge akte verleden voor notaris André van der Vorst, te Elsene, op 15 juni 1987, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 9 juli daarna onder nr 870709-272.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd. De statuten werden voor de laatste maal gecoördineerd op 20 september 2000.

Sinds 22 december 1998 is INTERVEST RETAIL erkend als "vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal bedoeld in artikel 118 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten.

De vennootschap koos voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 122, paragraaf 1, 1^{ste} lid, 5^e van de voornoemde wet van 4 december 1990.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 26, 2^e lid van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 13 april 1995.

e- Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

*f- Maatschappelijk doel***Artikel 4 van de statuten :**

" De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen in onroerende goederen.

Bijgevolg bestaat haar **hoofdactiviteit** erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen, in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het burgerlijk wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen, in aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen, in optierechten op onroerende goederen, in rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven zijn op de lijst als bedoeld in artikel 120, eerste paragraaf, tweede lid of artikel 137 van de wet van 04/12/1990, in vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 106 van deze wet, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, evenals in alle andere goederen, aandelen of rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

Als **bijkomende activiteit** mag de vennootschap alle verrichtingen uitoefenen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hierboven beschreven, en mag zij alle handelingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van medeëigendom, zich inlaten binnen de toegelaten grenzen met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anders, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar. De vennootschap mag eveneens onroerende goederen, met of zonder aankoopoptie, in leasing geven.

De vennootschap mag tevens als **bijkomende activiteit** beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, en zij mag liquide middelen bezitten. Deze beleggingen dienen gediversifieerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het K.B. van 04/03/1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. In de hypothese dat de vennootschap dergelijke effecten bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de vennootschap en de effecten moeten bovendien opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie, de NYSE, de NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

Zij mag liquiditeiten bezitten in alle munten onder de vorm van een zicht- of termijndeposito of onder de vorm van een ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag effecten lenen volgens de door de wet toegelaten voorwaarden."

g- Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar. Het eerste boekjaar als vastgoedbevak liep van 1 november 1999 tot en met 31 december 2000.

h- Inzage documenten

- De statuten van Intervest Retail N.V. liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.

De andere voor het publiek toegankelijke en in het prospectus vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

B Maatschappelijk kapitaal*a. Uitgegeven kapitaal*

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 97.000.000 € en is verdeeld in 5.038.746 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

b. Evolutie van het kapitaal

<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>	<i>Kapitaal in €</i>	<i>Aantal gecreëerde aandelen</i>	<i>Totaal kapitaal in €</i>	<i>Totaal aantal aandelen</i>
01-11-99	Fusie GL-TRUST	13.757.506	645.778	78.427.870	3.977.626
01-11-99	Kapitaalverhoging (VastNed)	21.318.843	882.051	99.746.713	4.859.677
25-11-99	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.017.728	0	92.728.985	4.859.677
29-02-00	Kapitaalverhoging (inbreng Bruul Mechelen)	2.263.470	90.829	94.992.455	4.950.506
30-06-00	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544.103	21.834	95.536.559	4.972.340
30-06-00	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan 7)	1.305.848	52.402	96.842.407	5.024.742
20-09-00	Fusie Leuwenkroon vennootschappen	78.595	14.004	96.921.003	5.038.746
20-09-00	Omzetting kapitaal in € + afronding	78.997	0	97.000.000	5.038.746

c. Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van 92.728.985 €, door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, onderhavige statuten en het artikel 11 van het K.B. van 10/04/1995 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering d.d. 25/11/1999. Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de Algemene Vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de Raad van Bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschaft worden tenzij mits een beslissing van de Algemene Vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De Raad van Bestuur maakte gebruik van de hem verleende machtiging om de volgende bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten :

29.02.2000	2.263.470 €
30.06.2000	544.103 €
30.06.2000	1.305.848 €

Per 31.12.2000 bedroeg het saldo van het toegestaan kapitaal 88.615.564 €.

d. Inkoop van eigen aandelen

Conform artikel 9 van de statuten, kan de Raad van Bestuur overgaan tot de inkoop van eigen volgestorte aandelen door middel van aankoop of omwisseling binnen de wettelijk toegestane beperkingen, wanneer die aankoop noodzakelijk is om de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de Algemene Vergadering en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

e. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van het feit dat ingeval van inschrijving tegen constanten krachtens artikel 11§1 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, niet mag worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders, bepaald in de artikelen 592 t.e.m. 595 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen in artikel 125 van de wet van 04/12/1990 en naar de artikelen 28 en volgende van het K.B. van 10.04.1995.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 11§2 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd :

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 604, derde lid van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de Algemene Vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
3. het in punt 1 hierboven bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

C Uittreksel uit de statuten

a. Aandelen

Artikel 8 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn aan toonder of op naam of, in geval van voorafgaandelijke aanduiding van een rekeninghouder door de Raad van Bestuur, in de vorm van gedematerialiseerde titels.

De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de Raad van Bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de Raad van Bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs bij overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

b. Bezit

Artikel 11. - Transparantieregeling

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van 02/03/1989 is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank- en Financiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5 %) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

c. Bestuur en toezicht

Artikel 12. – Samenstelling van de Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval één of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende Algemene Vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

In geval een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, is de rechtspersoon verplicht een natuurlijk persoon aan te duiden die de rechtspersoon zal vertegenwoordigen bij de uitoefening van haar bestuurdersmandaat.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4 §1, 4° van het K.B. van 10/04/1995 vervullen en dus kunnen instaan voor een autonoom beheer. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevallen bedoeld in het artikel 19 van de Wet van 22/03/1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

Artikel 17. - Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het K.B. van 10/04/1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 18. - Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de Algemene Vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de Algemene Vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de wet van 04/12/1990 aan de voormelde Commissie heeft overgedragen.

d. Algemene Vergaderingen

Artikel 19. – Vergadering

De gewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand mei om veertien uur dertig minuten. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag. De Algemene Vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 22. – Deponering van aandelen

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie dagen vóór de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren, zo dit in de oproeping wordt vereist, op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Houders van aandelen op naam doen dit bij gewone brief gericht aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie dagen op voorhand.

Artikel 26. – Stemrecht

Elke aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

e. Resultaatverwerking

Artikel 29. – Bestemming van de winst

De vennootschap verdeelt de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar, ten belope van ten minste tachtig procent (80%).

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste activa voor zover deze aangetekend worden op de resultatenrekening. De overige twintig procent zal een bestemming krijgen die de Algemene Vergadering haar wil geven op voorstel van de Raad van Bestuur.

Daarentegen worden de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 1, in de mate dat deze zullen hergebruikt worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet hergebruikt is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

D Commissaris

De burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, ARTHUR ANDERSEN BEDRIJFSREVISOREN (B014) met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Warandeborg 4, wordt vertegenwoordigd door de heren Rik Neckebroeck en Georges Hepner.

De vergoeding van de commissaris bedraagt 49.588 € per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening. Arthur Andersen oefent verder de functie uit van commissaris.

E Bewaarhoudende bank

Fortis Bank werd aangewezen als deponthoudende bank van Intervest Retail in de zin van de artikelen 12 en volgende van het K.B. van 10/04/1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De jaarlijkse vergoeding is een als volgt berekende commissie:

Totaal van de activa	vergoeding per tranche (excl. BTW)
van 0 – 5 mia BEF	0,03%
van 5 – 10 mia BEF	0,01%
> 10 mia BEF	0,005%

F Vastgoeddeskundige

De door Intervest Retail aangewezen vastgoeddeskundige is Healey & Baker, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 bus 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Eric Van Dyck.

De vergoeding wordt als volgt berekend :

oorspronkelijke schatting:	0,04% van de venale waarde, kosten koper
jaarlijkse herschatting:	0,02% van de venale waarde, kosten koper
trimestriële aanpassingen:	0,01% van de venale waarde, kosten koper

G Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het Bevakstelsel werd geregeld in het K.B. van 10/04/1995 om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Nederland).

De bedoeling van de wetgever is dat een Bevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet.

De Bevak staat onder controle van de Commissie van het Bank- en Financieuzen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van 1.239.467,62 €.
- een schuldgraad beperkt tot 33% van de totale activa ⁶
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
- een spreiding van het risico : maximaal 20% van het vermogen in één gebouw, behoudens uitzonderingen
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80% worden uitgekeerd
- een bevrijdende roerende voorheffing van 15% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Vennootschappen die fuseren zijn onderworpen aan een belasting (exit-tax) van 20,085% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

Intervest Retail N.V. heeft op 22 december 1998 haar erkenning als vastgoedbevak gekregen.

⁶ Er bestaan plannen om de toegestane schuldgraad op te trekken tot 50%.