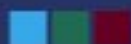


INTERVEST

RETAIL

J A A R V E R S L A G

31 december 2002

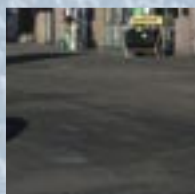
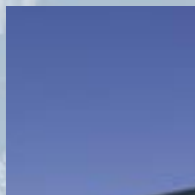
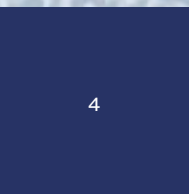


www.intervest.be

INTERVEST RETAIL

Vastgoedbevak naar Belgisch Recht

JAARVERSLAG 2002





Inhoudsopgave

Brief aan de aandeelhouders	p. 6
Kerncijfers	p. 7
I Verslag van de Raad van Bestuur	p. 9
1. Profiel Intervest Retail NV	p. 10
2. Strategie	p. 10
2.1. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel Intervest Retail	p. 10
2.2. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille	p. 11
3. Vooruitzichten	p. 11
4. Corporate governance	p. 12
4.1. Algemene richtlijnen	p. 12
4.2. Bestuur en management	p. 12
4.3. Beslissingsbevoegdheden	p. 13
4.4. Goedkeuring van de rekeningen	p. 13
4.5. Waardering van het vastgoed	p. 13
II Verslag van de Directie	p. 15
1. De markt van het commerciële vastgoed	p. 16
1.1. Algemeen	p. 16
1.2. De verhuurmarkt	p. 16
1.3. De investeringsmarkt	p. 18
2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2002	p. 18
2.1. Aankopen	p. 19
2.2. Verkopen	p. 21
2.3. Olen	p. 21
3. Feiten na balansdatum	p. 21
4. Samenvatting van de cijfers	p. 22
5. Commentaar op de cijfers	p. 23
6. Winstbestemming	p. 24
7. Prognose resultatenrekening	p. 24
III Verslag betreffende het aandeel	p. 27
1. Beursgegevens	p. 28
2. Dividend en aantal aandelen	p. 31
3. Aandeelhouders	p. 31
4. Financiële kalender	p. 32
IV Vastgoedverslag	p. 35
1. Samenstelling van de portefeuille	p. 36
1.1. Geografische spreiding	p. 36
1.2. Type gebouw	p. 36
1.3. Type winkelpand	p. 37
1.4. Sector huurder	p. 37
1.5. Activiteitsregio huurder	p. 38
2. Beschrijving van de portefeuille	p. 38
3. Evolutie van de portefeuille	p. 42
4. Waardering van de portefeuille door Cushman & Wakefield Healey & Baker	p. 42



V	Financieel verslag	p. 45
1.	Enkelvoudige jaarrekening	p. 46
1.1.	Balans	p. 46
1.2.	Resultatenrekening	p. 48
1.3.	Waarderingsregels	p. 49
1.4.	Schema van de jaarrekening	p. 54
1.5.	Bijkomende toelichting	p. 56
1.6.	Verslag van de Commissaris	p. 62
1.7.	Jaarverslag Raad van Bestuur	p. 64
2.	Schulden en waarborgen	p. 68
2.1.	Schulden op meer dan een jaar bij de kredietinstellingen	p. 68
2.2.	Schulden op ten hoogste een jaar bij de kredietinstellingen	p. 68
2.3.	Indekking renterisico	p. 69
2.4.	Zekerheden	p. 69
2.5.	Structuur financiering	p. 69
VI	Algemene inlichtingen	p. 71
1.	Identificatie	p. 72
1.1.	Naam	p. 72
1.2.	Maatschappelijke zetel	p. 72
1.3.	Handelsregister en BTW-nummer	p. 72
1.4.	Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking	p. 72
1.5.	Duur	p. 72
1.6.	Maatschappelijk doel	p. 72
1.7.	Boekjaar	p. 73
1.8.	Inzage documenten	p. 73
2.	Maatschappelijk kapitaal	p. 74
2.1.	Uitgegeven kapitaal	p. 74
2.2.	Evolutie van het kapitaal	p. 74
2.3.	Toegestaan kapitaal	p. 74
2.4.	Inkoop van eigen aandelen	p. 75
2.5.	Kapitaalverhoging	p. 75
3.	Uittreksel uit de statuten	p. 76
3.1.	Aandelen	p. 76
3.2.	Bezit	p. 76
3.3.	Bestuur en toezicht	p. 76
3.4.	Algemene Vergaderingen	p. 77
3.5.	Resultaatverwerking	p. 78
4.	Commissaris	p. 78
5.	Bewaarhoudende bank	p. 78
6.	Vastgoeddeskundige	p. 79
7.	Liquidity Provider	p. 79
8.	Vastgoedbevak – wettelijk kader	p. 79

Geachte aandeelhouder,

Het is met groot genoegen dat wij u het jaarverslag over het boekjaar 2002 kunnen voorleggen.

Ondanks de minder goede economische omstandigheden, zijn wij erin geslaagd om onze doelstellingen van 2002 te bereiken.

De operationele winst steeg van € 11,6 miljoen tot € 12,2 miljoen waardoor we u een bruto dividend kunnen aanbieden van € 2,42 per aandeel. Dit is lichtjes hoger dan het voorspelde dividend van € 2,40.

De markt van het commerciële vastgoed heeft in 2002 goed stand gehouden, ondanks een lage economische groei, minder bedrijfsinvesteringen en slecht presterende beurzen. De huurprijzen konden hun niveau's behouden en de leegstand bleef per einde jaar beperkt tot 4,72%.

Hoewel er weinig aanbod bestaat van kwalitatief goede winkelpanden, zijn we er toch in geslaagd om de portefeuille uit te breiden van € 221 miljoen tot € 261 miljoen. Dit is gebeurd door bijkomende schulden aan te gaan en zodoende een financieel hefboomeffect te creëren. De rente die we dienen te betalen aan de financiële instellingen ligt immers aanzienlijk lager dan de aanvangsrendementen van investeringen in winkelpanden.

Onze schuldgraad per einde jaar bedroeg 46,31%, wat impliceert dat verdere groei van de vastgoedportefeuille slechts in beperkte mate zal kunnen gebeuren door bijkomende financieringen aan te gaan.

Voor de toekomst wensen wij de positie van Intervest Retail, als belangrijke speler op het gebied van Belgisch commercieel vastgoed, verder uit te bouwen. Door een grotere portefeuille, een grotere marktkapitalisatie en een hogere free float, zal het aandeel aantrekkelijker worden voor de aandeelhouders en wordt de liquiditeit van het aandeel verhoogd.

Vermits bijkomende groei niet langer kan door schuldfinanciering, zal er gezocht worden naar alternatieven zoals fusies en overnames. Indien de financiële markten het toelaten, zal ook de mogelijkheid van een emissie bestudeerd worden.

Wij danken u alvast voor het vertrouwen dat u tot dusverre aan ons beleid geschonken heeft.

De Raad van Bestuur

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000²
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	207.000	186.781	189.742
Bezettingsgraad (%)	95,28	96,51	96,14
Waarde vrij op naam (€ 000)	260.603	220.769	199.636
Waarde kosten koper (€ 000)	232.471	193.766	175.975

BALANSGEGEVENS³

Gecorrigeerd eigen vermogen na winstbestemming (€ 000)	126.333	126.432	122.437
Schuldratio na winstbestemming (%)	46,31	37,18	32,03

RESULTATEN (€ 000)**A. Operationeel resultaat**

Omzet	17.461	17.127	17.680
Netto bedrijfskosten	-2.424	-3.778	-3.192
Financieel resultaat	-2.861	-1.657	-1.777
Operationeel resultaat voor belastingen	12.176	11.692	12.711
Belastingen	11	-60	74
Operationeel resultaat	12.187	11.632	12.785

B. Resultaat op de portefeuille

Meer- of minderwaarden op realisatie van portefeuillebestanddelen	-681	4.816	316
Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille			
- vastgoed in de portefeuille	-1.816	1.109	1.817
- vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	674	-2.001	36
Resultaat op de portefeuille	-1.823	3.924	2.169
Resultaat van de periode	10.364	15.556	14.954

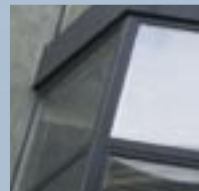
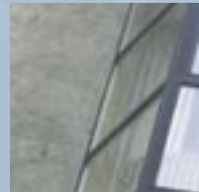
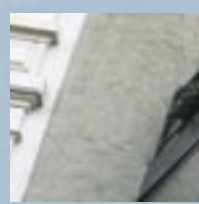
GEGEVENS PER AANDEEL

Aantal aandelen	5.078.525	5.038.746	5.038.746
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.046.019	5.038.746	5.000.800
Netto actiefwaarde (incl. resultaat)	33,03	32,75	31,52
Bruto dividend	2,42	2,30	2,55
Netto dividend	2,06	1,96	2,17
Beurskoers op afsluitingsdatum	33,30	30,01	28,39
Over-/onderwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (%)	0,82	-8,37	-9,93

¹ Voor 2000 en 2002 betreffen dit enkelvoudige cijfers, voor 2001 geconsolideerde cijfers.

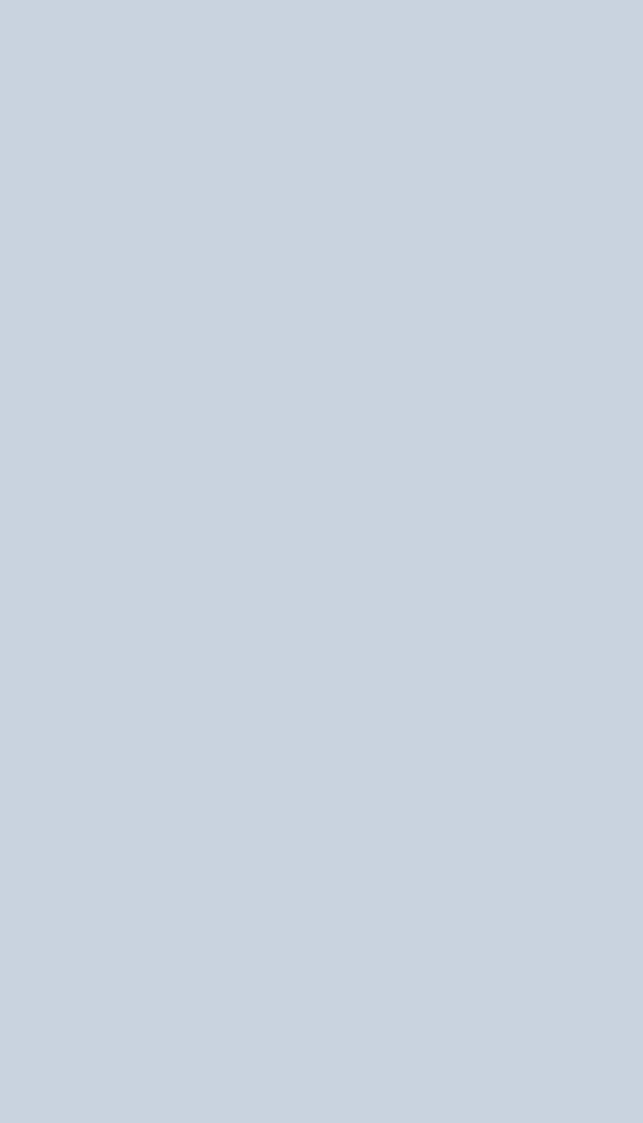
² Het boekjaar 2000 liep over een periode van 14 maanden.

³ Opgesteld volgens een kosten koper waardering.



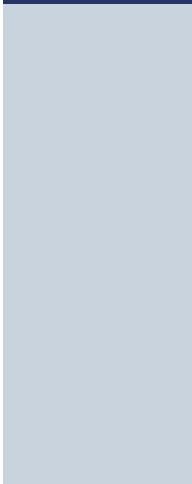
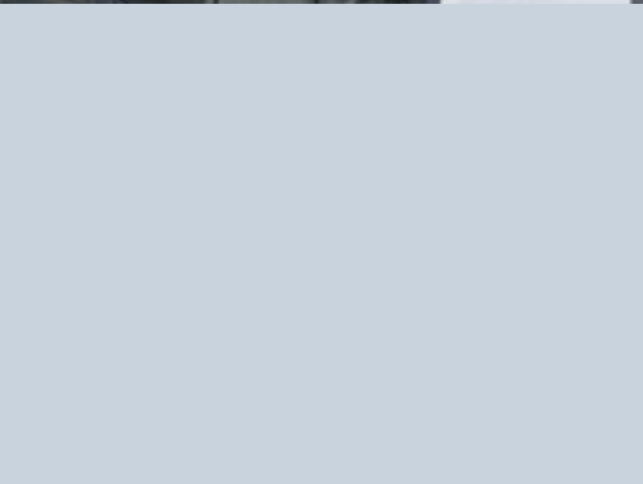
Antwerpen - Schuttershofstraat 30





1

Verslag van de Raad van Bestuur



1. Profiel Intervest Retail NV

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadswinkels op topliggingen en in baanwinkels. Winkelcentra en factory outlets 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 335 verhuurbare units, verspreid over 106 verschillende locaties. De winkelportefeuille bestaat uit 44% binnenstadslocaties en 56% baanwinkels.

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.

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 maximum 50% van de activa.

Intervest Retail waardeert haar vastgoed “kosten koper” (KK), dit wil zeggen exclusief

registratierechten (10 à 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 in de jaarrekening.

Intervest Retail is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van de Belgische beleggingsinstellingen vanaf 22 december 1998 en is sinds 1 januari 2002 opgenomen in het Next Prime segment van Euronext te Brussel.

2. Strategie

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

2.1. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel Intervest Retail

Via inbrengen en fusies tracht Intervest Retail de free float⁴ van haar aandelen stelselmatig op te trekken. 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. Teneinde haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Retail een contract voor ‘Liquidity Providing’ afgesloten met Bank Degroof. Sindsdien is het aantal dagelijks verhandelde volumes beduidend toegenomen.

De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevaks is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn om de aandacht te krijgen van professionele beleggers. De opname van Cofinimmo in de

⁴ Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.



Bel-20 vanaf maart 2003 kan hier verandering in brengen.

2.2. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in diverse types van commercieel vastgoed (baanwinkels, centrumlocaties, shopping centra en factory outlets) 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.
- door de **schaalvoordelen** die zich manifesteren, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. We denken dan aan de kosten van onderhoud en herstelling, de renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, enz.
- 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 laat toe dat men een gespecialiseerd managementteam, door haar verregerende 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 huurstroom, 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, enz.

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 doen zich nog aankoopmogelijkheden voor, wat door Intervest Retail bewezen werd door de aankoop in 2002 van een baanwinkelportefeuille ter waarde van € 24,3 miljoen. Wat de binnenstadslocaties betreft, is er in de meeste steden schaarste qua aanbod.

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.

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

3. Vooruitzichten

De laatste jaren werden gekenmerkt door sterk expansieve internationale winkelketens die overal voldoende marktaandeel wensten te bekomen, wat leidde tot het openen van vele nieuwe winkels. Momenteel lijkt zich een rustpauze te hebben ingelast, deels omwille van het economisch minder gunstige klimaat, deels omdat de ketens hun expansie willen verteren.

De toplocaties kennen weinig of geen leegstand. Het scenario is dat van een stabiele markt.



Als gevolg van de schaarste in het aanbod en de grote vraag van beleggers, zal de waardeontwikkeling 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.

Op korte termijn zullen onze inspanningen zich vooral richten op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille, het succesvol ontwikkelen van het Factory Outlet Centre te Messancy en het zoeken naar een nieuwe bestemming voor het Winkelcentrum Van De Ven te Olen.

4. Corporate governance

4.1. Algemene richtlijnen

Intervest Retail past de principes van corporate governance toe opdat de aandeelhouderswaarde op een zo goed mogelijke manier bereikt zou 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 NV, een dochtervennootschap van VastNed Retail NV, waarmee Intervest Retail een overeenkomst heeft aan marktconforme voorwaarden, zijnde een vergoeding gelijk aan 4% van de jaarlijks geïnde huren. Deze overeenkomst is momenteel van onbepaalde duur en kan op elk moment beëindigd worden mits een vooropzeg van 6 maanden.

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 NV voert tevens het beheer van Intervest Offices, dat belegt in kantoren en semi-industriële gebouwen. Verder worden er geen activiteiten voor derden verricht.

4.2. Bestuur en management

Intervest Retail wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van vijf 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 (58), Bestuurder,**
Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg
Bestuurder van vastgoedvennootschappen
- **Gérard Philippon (52), Bestuurder,**
Saturnelaan 34, 1180 Brussel
Gedelegeerd Bestuurder Sopedi (vennootschap gespecialiseerd in vastgoed leasing)
- **Joost Rijnboutt (63), Gedelegeerd Bestuurder,**
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen
Gedelegeerd Bestuurder Intervest Offices NV
- **Hubert Roovers (59), Gedelegeerd Bestuurder,**
Franklin Rooseveltlaan 38, NL – 4835 AB Breda
Chief Investment Officer,
VastNed Management BV
- **Reinier van Gerrevink (54), Voorzitter,**
Bankastraat 123, NL – 2585 EL ‘s-Gravenhage
Chief Executive Officer,
VastNed Management BV

De Buitengewone Algemene Vergadering van 30.12.02 nam kennis van het ontslag van de heer Kornelis Streefkerk als bestuurder.

De heren Christiaens, Philipsson en Rijnboutt kwalificeren als onafhankelijke bestuurders, de heren Roovers en van Gerrevink vertegenwoordigen de aandeelhouder VastNed Retail NV.

De Raad vergadert minstens vier maal per jaar. Tijdens het boekjaar 2002 vergaderde de Raad vijf 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. Dit laatste geldt bij toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen eveneens ingeval de Raad van Bestuur een beslissing dient te nemen waarbij een belangenconflict kan bestaan met een grootaandeelhouder van de vennootschap. Een dergelijke situatie, waarbij de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen diende te worden nageleefd, heeft zich in de loop van 2002 niet voorgedaan.

4.3. 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

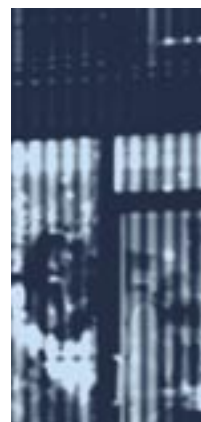
Elke onafhankelijke bestuurder ontvangt € 12.395 per jaar als bestuurdersvergoeding. De onafhankelijke gedelegeerd bestuurder ontvangt daarenboven een vergoeding van € 17.352.

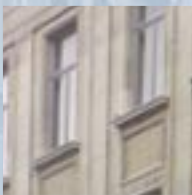
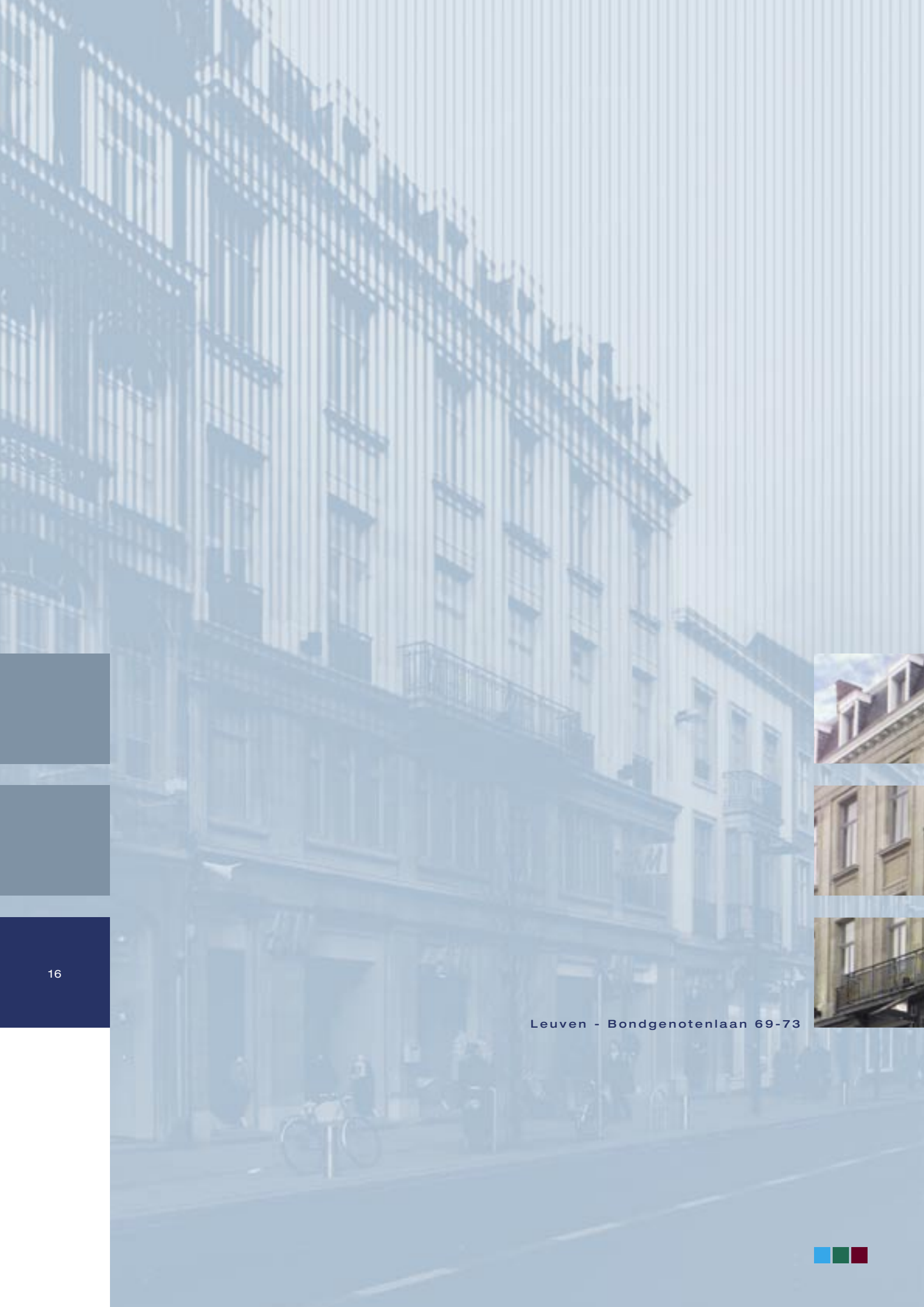
4.4. Goedkeuring van de rekeningen

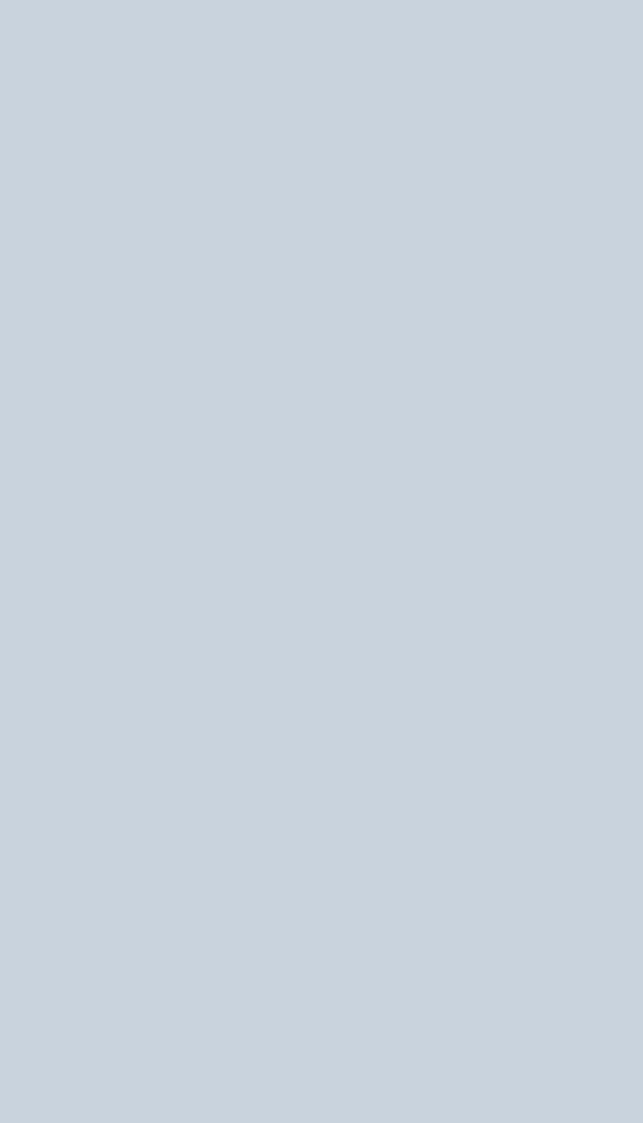
De Commissaris, aangesteld door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, certificeert de jaarcijfers. Omdat Intervest Retail een vastgoedbevak is, dient de Commissaris tevens een speciaal rapport op te maken over de jaarcijfers aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

4.5. Waardering van het vastgoed

De vastgoedportefeuille wordt elke kwartaal gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige.

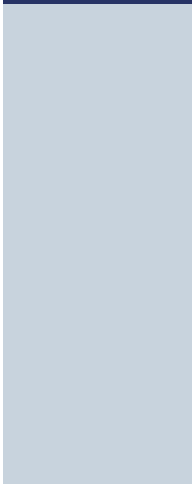
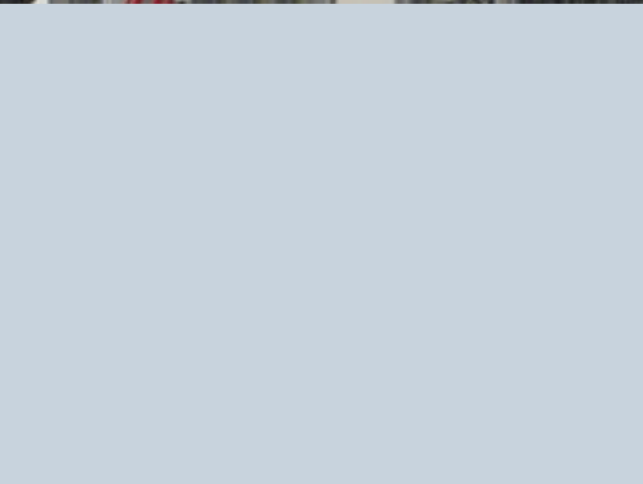
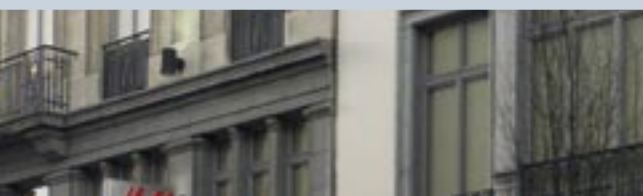






2

**Verslag
van de Directie**



Intervest Retail heeft in 2002 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.

Deze portefeuille had per 31.12.2002 een omvang van € 261 miljoen tegen € 221 miljoen bij het begin van het boekjaar.

De stagnerende internationale economische situatie heeft vooralsnog geen negatieve invloed gehad op de ontwikkeling van de huren, noch op de waarde van de vastgoedportefeuille.

Het boekjaar werd afgesloten met een operationele winst (direct beleggingsresultaat) van € 12,2 miljoen ofwel € 2,42 per aandeel.

Intervest Retail heeft in 2002 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 blijven. We zijn er dan ook van overtuigd dat aan de beleggers een blijvend aantrekkelijk rendement kan worden geboden.

1. De markt van het commerciële vastgoed⁵

1.1. Algemeen

Hoewel de markt van het commercieel vastgoed in hoge mate afhangt van de algemene economische situatie, lijkt deze vooralsnog weinig hinder te ondervinden van de laagconjunctuur waarin we ons bevinden. Ondanks de lage groei van de economie in 2002, ziet het er naar uit dat het vertrouwen van de consumenten -voorlopig- niet is aangetast.

Ook de grote winkelketens (retailers) zelf blijven dynamisch. Nieuwe vestigingen blijven komen en de expansie gaat verder, zij het aan een trager tempo. In 2002 hebben deze ketens zich verder geconsolideerd en hun posities verstevigd, en dit zonder veel heisa.

1.2. De verhuurmarkt

Binnenstadswinkels

De markt van de binnenstadswinkels was opnieuw een actieve markt. Nieuwkomers deden hun intrede op de markt, terwijl de reeds aanwezige ketens verder groeiden.

Bij de nieuwkomers rekenen we Score (prêt-à-porter), Ecco (schoenen), Karen Millen (prêt-à-porter) en Media Markt (electro).

Bestaande ketens zitten in een expansiefase (Hema, C&A) of trachten zich te herpositioneren (Hennes & Mauritz). Ook de Spaanse groepen zoals Cortefiel (o.a. Milano, Women'Secret) en Inditex (o.a. Zara, Massimo Dutti, Bershka) zetten hun opmars verder.

“Hoewel de activiteit lang niet zo groot is dan in 1999 en 2000 getuigt de markt dus van een zeker dynamisme”, aldus Boris van Haare Heijmeijer van Cushman & Wakefield Healy & Baker. “In deze context vertonen de huurwaarden een lichte daling van 5% in vergelijking met 2001.”

Een overzicht van de belangrijkste huurwaarden in België (in €/m²/jaar, voor een winkelpand van 150 m²):

- Brussel, Nieuwstraat:	1.264
- Antwerpen, Meir:	1.239
- Brussel, Louizalaan:	1.115
- Gent, Veldstraat:	942
- Brugge, Steenstraat:	818
- Hasselt, Hoogstraat:	818
- Luik, Vinave d'île:	818

⁵ Deze tekst werd deels gebaseerd op gegevens van Cushman & Wakefield Healy & Baker en C&T Retail.

Een ander fenomeen op de markt van de binnenstadswinkels is dat van de zogenaamde 'sleutelgelden' (pas-de-porte of key monies). Dit zijn overnamesommen die de winkelketens aan elkaar betalen wanneer ze hun handelsfonds op een bepaalde locatie aan elkaar overdragen. In feite wordt het winkelpand verhuurd aan een andere huurder, die bereid is om daarvoor een (soms aanzienlijke) som te betalen aan de vertrekkende huurder. De eigenaar van het pand kan een dergelijke overdracht van handelsfonds niet weigeren, doch geniet niet mee van de overnamesom of van een mogelijke huurverhoging.

Volgens C&T Retail heeft de relatief lage druk op de markt gezorgd voor een inkrimping van deze sleutelgelden. Hoewel dus in 2002 in feite minder betaald werd voor eenzelfde ruimte dan de jaren voordien, bleven de huurgelden voor de verhuurders vrij stabiel. Men zou dus kunnen zeggen dat deze sleutelgelden een rol van "schokbreker" spelen waardoor de markt gereguleerd wordt.

Winkelcentra

Op het vlak van winkelcentra haalt België zijn achterstand t.o.v. het buitenland enigszins in: diverse ontwikkelingen zagen het licht in 2002 (M2 te Maasmechelen, Ninia te Ninove) of zullen hun deuren openen de volgende jaren (Twee Torens te Hasselt, Grands Prés te Bergen, l'Esplanade te Louvain-la-Neuve, winkelcentrum te Sint-Niklaas, Heron City te Brussel,...).

Baanwinkels

Voor de baanwinkelmarkt was 2002 een jaar van stabiliteit. Er zijn immers niet zoveel beschikbare plaatsen meer en het bekomen van de vereiste socio-economische vergunningen is vrij moeilijk.

Voor 2003 wachten we op de wijzigingen van de sociaal economische wetgeving die de regering nog voor het einde van haar legislatuur zou moeten bevestigen. Hierdoor wordt het

waarschijnlijk eenvoudiger om vergunningen te bekomen voor kleinere oppervlaktes.

Tot de belangrijkste nieuwigheden in 2002 behoren o.a. de komst van Gemo (Franse schoenenketen), de verkoop van Carpet Land aan Carpet Right en de expansie van Ikea.

Deze relatief stabiele markt zorgt voor een zeker behoud van de huurprijzen. Voor de beste kwaliteitslocaties evolueren de huurprijzen van € 75 tot € 87,5/m²/jaar. Voor één bepaalde toplocatie werd een recordhuur van € 150/m²/jaar betaald.

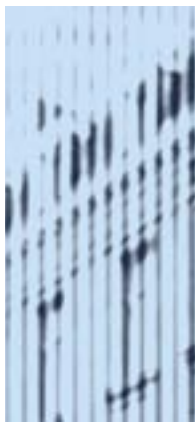
Factory outlets

Het fenomeen van de factory outlets begint ingang te vinden in België. Het betreft hier een geconcentreerd aanbod van winkels waar de producenten hun goederen rechtstreeks aan de consumenten kunnen aanbieden aan fikse kortingen (minstens 25% op de detailhandelprijs). Daarenboven dienen deze producten de laatste van een reeks of van een vorig seizoen te zijn, licht beschadigd, deel uitmakend van overstocks of testproducten.

In Maasmechelen is de eerste factory outlet (Maasmechelen Village) geopend (10.000 m²) en zal er eind 2003 nog eens 10.000 m² uitgebreid worden.

Ook in Verviers werd een outlet vergund, "Outlet des Ardennes".

In Messancy heeft Interinvest Retail een factory outlet gekocht met ± 13.700 m² winkeloppervlakte en ± 4.000 m² vrije tijd en restaurants. Dit complex zal in 2003 zijn deuren openen.



1.3. De investeringsmarkt

Voor commerciële investeringen was 2002 een geslaagd jaar: het totale verkoopvolume voor het hele land bedroeg € 126 miljoen. Ook de investeringsmarkt wordt gekenmerkt door een groot dynamisme.

Het aanbod van goede panden is laag, wat het moeilijk maakt om aan de sterke vraag te voldoen. In deze periode van economische vertraging en beurscrisis zijn niet veel eigenaars geneigd om hun pand te verkopen.

Het is al verschillende jaren een basistrend dat de markt haar professionalisme voortzet. Steeds meer institutionele investeerders kopen commercieel vastgoed. In 2002 vertegenwoordigden deze investeerders 59% van de transacties in vergelijking met 41% voor particulieren. Bij de verkopers vinden we 57% particulieren.

De investeringsmarkt in winkelvastgoed blijft een sterke nationale connotatie houden. Acht van de tien kopers zijn immers van Belgische nationaliteit. Daarna komen de Duitsers (10%), de Nederlanders (9%) en de Britten (1%). Dit fenomeen vinden we ook terug bij de verkopers (74% van Belgische nationaliteit, 16% Nederlanders en 10% Brits).

Dit jaar nam Wallonië het grootste investeringsvolume voor zijn rekening (51%) in vergelijking met 44% in Vlaanderen en 5% in Brussel. De reden hiervoor is de investering van Intervest Retail in Messancy.

Retail warehousing is een groot succes: dit segment vertegenwoordigt immers 56% van de investeringen, de winkelstraten vertegenwoordigen 44%.

“Deze solide activiteit handhaaft het rendement op een goed niveau”, aldus Eric Van Dyck van Cushman & Wakefield Healey & Baker. “ Bij

retail warehousing bedraagt de prime yield 7,75% voor een gemiddelde van 8,25% terwijl het rendement op de commerciële assen tussen 6% en 6,25 % schommelt. Ik ben tamelijk optimistisch voor de komende maanden, temeer omdat de ketens net zoals sommige ondernemingen in het kantoorsegment met sale & lease back verrichtingen werken. Het jaar 2003 kondigt zich dus gunstig aan. ”

2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2002

Intervest Retail heeft dit boekjaar -in een markt waar zeer weinig aanbod is- de vastgoedportefeuille kunnen uitbreiden van € 221 miljoen tot € 261 miljoen (waarde vrij op naam).



Sint-Truiden



Heusden-Zolder

2.1. Aankopen

In september werden er 11 vennootschappen gekocht die eigenaar waren van de volgende panden:

Adres	Type winkelpand	Oppervlakte	Huur in € 000
BOECHOUT - Hovensesteenweg 123-127	baanwinkel	1.022	63
CHENEE - Rue de la Station 23	retail park	2.881	211
DINANT - Tienne de l'Europe	retail park	2.308	152
FLEMALLE - Rue de la Fabrique 6	retail park	2.835	189
GENK - Hasseltweg 74	retail park	2.099	174
GRIVEGNEE - Rue Servais Malaise	baanwinkel	2.000	112
HEUSDEN-ZOLDER - Inakker	baanwinkel	1.019	61
HOBOKEN - Zeelandstraat 6-8	baanwinkel	2.490	173
OVERPELT - Burgemeester Misottenstraat 3	baanwinkel	877	74
SCHELLE - Provinciale Steenweg 453/455	retail park	992	73
SINT-JOB-IN-'T GOOR - Handelslei 10	baanwinkel	600	59
SINT-TRUIDEN - Hasseltsesteenweg 69	baanwinkel	850	78
TIELT-WINGE - Aarschotsesteenweg 1/6	retail park	4.999	254
TIENEN - Slachthuisstraat 36	retail park	4.871	372
Totaal:		29.843	2.045



Tielt-Winge



Tienen

Het gemiddelde aanvangsrendement op deze investering bedroeg 8,44% (investeringswaarde € 24,3 miljoen). Deze vennootschappen werden op 30 december gefuseerd, met retro-actieve boekhoudkundige werking vanaf 1 juli 2002.

In november werd Immo GL NV gekocht, die eigenaar was van een terrein te Messancy, waarop een Factory Outlet ontwikkeld zal worden (deze vennootschap werd eveneens gefuseerd op 30.12.2002).

In een Factory Outlet bieden fabrikanten hun producten rechtstreeks aan aan de consumenten, d.w.z. zonder groot- en kleinhandelaars. De verkochte producten betreffen vooral overstocks en einde reeksen, waardoor er kortingen van 30% à 70% gegeven kunnen worden. België telt slechts één andere Factory Outlet, namelijk Maasmechelen Village.

Messancy



Messancy



Het project te Messancy zal een winkeloppervlakte hebben van ± 13.700 m². Daarnaast worden er leisure activiteiten voorzien voor ± 3.000 m² en twee restaurants. Tevens zal er een hotel gebouwd worden door de ontwikkelaar Group GL International. Dit hotel werd echter niet gekocht door Intervest Retail.

De bouw is gestart in oktober en dient klaar te zijn tegen april 2003. De totale verwervings- en bouwkost wordt geraamd op ruim € 40 miljoen.

De opening is afhankelijk van de snelheid waarmee verhuurd zal worden, doch is zeker voorzien voor 2003. Meer informatie over het Messancy Outlet Centre vindt u op de site www.messancyoutletcentre.be.

Door deze acquisitie werd de vastgoedportefeuille verder gediversifieerd, zowel geografisch (Wallonië) als naar type product.



2.2. Verkopen

Een aantal niet-strategische gebouwen werd in 2002 verkocht met een minderwaarde van zo'n € 7.500. De gemiddelde kwaliteit van de portefeuille werd hierdoor verbeterd.

Locatie	Adres	Oppervlakte	Verkoopprijs (€ 000)
Anhée	Place Communale 18	409	125
Antwerpen	Abdijstraat 150	120	113
Antwerpen	Vestingstraat 3	60	365
Courcelles	Rue du Gaulle 164/168	870	126
Forchies La Marche	Rue Vandervelde 25	498	100
Herstal	Louis Demeuse 78	372	75
Herzele	Solleveld 17	521	161
Kluisbergen	Kerkstraat 11	634	160
Kortrijk	Overbekeplein 14	108	62
Nazareth	'S Gravenstraat 134	578	174
Souvret	Rue du Peuple 6	534	70
Stekene	Bormte 9	578	154
Waarschoot	Jaspaerstede 2	846	322
Wanfercée	Rue Gossiaux 23	347	62
Totaal:		6.475	2.069

Voor de komende jaren zijn er nog panden aangeduid om te verkopen. De waarde van deze panden bedraagt ongeveer € 18 miljoen.

2.3. Olen

Wat het Winkelcentrum Van De Ven te Olen betreft, zijn we nog steeds op zoek naar een gepaste nieuwe bestemming. Vooral de specifieke ligging en de slaagkans om bijkomende socio-economische vergunningen te bekomen, maken dit plan moeilijk.

Voorzichtigheidshalve hebben wij dit project in 2002 nogmaals voor € 2,6 miljoen afgewaardeerd.

In 2001 kocht Intervest Retail drie villa's van de heer Van De Ven of verbonden ondernemingen. Alvorens deze aankoop overgeschreven kon worden op het registratiekantoor, werd één van de verkopende vennootschappen failliet verklaard. Hierdoor is de verkoop van 1 villa niet tegenstelbaar aan de curator, wat betekent dat

de villa (hoewel door Intervest Retail betaald) eigendom blijft van de curatele. De nodige juridische stappen werden gezet om te trachten deze villa of de koopsom te recupereren.

3. Feiten na balansdatum

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

4. Samenvatting van de cijfers⁶

BALANS (€ 000)	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
ACTIVA			
Materiële vaste activa	232.471	193.761	175.975
Financiële vaste activa	14	16	20
Vlottende activa	5.733	9.758	4.133
Totaal der activa	238.218	203.535	180.128
PASSIVA			
Eigen vermogen	126.333	126.432	122.437
Belang van derden	0	156	0
Voorzieningen voor risico's en kosten	195	496	248
Schulden op meer dan één jaar	19.188	19.418	19.722
Schulden op ten hoogste één jaar	91.122	56.247	37.402
Overlopende rekeningen	1.380	786	319
Totaal der passiva	238.218	203.535	180.128
RESULTATEN (€ 000)			
31.12.2002			
31.12.2001			
31.12.2000⁷			
A. Operationeel resultaat			
Omzet	17.461	17.127	17.680
Netto bedrijfskosten	-2.424	-3.778	-3.192
Financieel resultaat	-2.861	-1.657	-1.777
Operationeel resultaat voor belastingen	12.176	11.692	12.711
Belastingen	11	-60	74
Operationeel resultaat	12.187	11.632	12.785
B. Resultaat op de portefeuille			
Meer- of minderwaarden op realisatie van portefeuillebestanddelen	-681	4.816	316
Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille			
- vastgoed in de portefeuille	-1.816 ⁸	1.109	1.817
- vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	674	-2.001	36
Resultaat op de portefeuille	-1.823	3.924	2.169
Resultaat van de periode	10.364	15.556	14.954
Aandeel van de groep	-	15.584	-
Aandeel van derden	-	-28	-

⁶ Voor 2000 en 2002 betreffen dit enkelvoudige cijfers, voor 2001 geconsolideerde cijfers.

De balans werd opgesteld volgens een kosten koper waardering.

⁷ Het boekjaar 2000 liep over een periode van 14 maanden.

⁸ Het verlies is te wijten aan afboekingen van acquisitiekosten op aankopen en een afwaardering van het project Van De Ven te Olen. Zonder deze afboekingen zou dit resultaat € 5,9 miljoen positief geweest zijn.

5. Commentaar op de cijfers

De materiële vaste activa zijn toegenomen van € 193,76 miljoen tot € 232,47 miljoen. Dit is een stijging van bijna 20% die te wijten is aan de fusie per 8 mei 2002 met Immobilière de l'Observatoire en de fusies per 30 december 2002 met 12 vennootschappen die verworven werden van Group GL. De vastgoedportefeuille werd gewaardeerd per 31 december 2002 door Cushman & Wakefield Healey & Baker (exclusief aankoopkosten) op € 232,47 miljoen. Dit bedrag stemt overeen met een vastgoedportefeuille van ongeveer € 260,60 miljoen inclusief aankoopkosten (waardering vrij op naam).

Het eigen vermogen (na winstverdeling) van de vennootschap is vrij constant gebleven op € 126,33 miljoen ten opzichte van € 126,43 miljoen vorig jaar.

Het vreemd vermogen is gestegen van € 76,45 naar € 111,69 miljoen ter financiering van de acquisities in 2002. Ongeveer 4/5 van de totale schuldenlast is op korte termijn geleend, alhoewel de kredietlijnen op langere termijn zijn gegarandeerd. De vennootschap profiteert van de huidige lage korte termijn rentevoeten om haar financiële kosten te drukken. Het grote deel van de korte termijn leningen is echter snel omzetbaar in leningen met vaste rentevoeten op langere termijn.

Op 12 maart 2003 heeft Intervest Retail toestemming gekregen van de Minister van Economische Zaken om de jaarrekening aangepast voor te stellen.

De resultatenrekening van onze vennootschap maakt dan ook een onderscheid tussen:

• Operationeel resultaat

Dit resultaat bevat alle bedrijfsopbrengsten (ontvangen huurgelden, doorgerekende kosten) en financiële opbrengsten (ontvangen intresten op tegoeden), 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 nettoresultaat 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
- mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden van de portefeuille

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

Het operationeel resultaat van het boekjaar bedraagt € 12,19 miljoen.

In het boekjaar 2002 werd een minderwaarde op de portefeuille geboekt van € 1,82 miljoen, of zo'n 0,8% van de portefeuillewaarde per 31 december 2002. Aan de oorsprong van deze minderwaarde liggen schommelingen op de portefeuille, fusieminderwaarden en de afgeboekte aankoopkosten, aangezien Intervest Retail haar activa boekt exclusief aankoopkosten.

De winst van het boekjaar bedraagt € 10,36 miljoen.



6. Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de jaarrekening per 31 december 2002 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden:

- winst van het boekjaar:	10.363.699,19
- onttrekking aan de onbeschikbare reserves:	1.823.445,90
- overgedragen winst van het vorige boekjaar:	949.044,54
- te bestemmen winstsaldo:	13.136.189,63

Dit bedrag wordt als volgt verdeeld:

- over te dragen winst:	924.823,65
- vergoeding van het kapitaal:	12.211.365,98

De (negatieve) resultaten op de portefeuille hebben geen invloed op de uitkering aan de aandeelhouders. Het resultaat van € (-)1.823.445,90 wordt immers onttrokken aan de onbeschikbare reserves, zodat een resultaat van € 12.211.365,98 uitgekeerd kan 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.

Rekening houdende met 5.046.019 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar, zal aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 14 mei 2003 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,42 per aandeel uit te keren. Dit is € 2,06 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Het totaal uit te keren bruto dividend bedraagt bijgevolg € 12,211 miljoen.

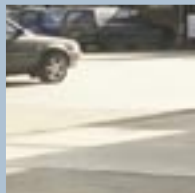
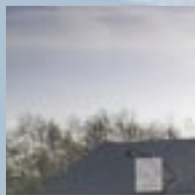
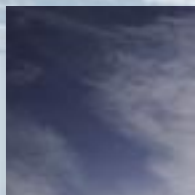
Daar de totale netto-opbrengst van het boekjaar 2002 € 12.187.145,09 bedraagt, stelt de Raad van Bestuur voor om € 24.220,89 te onttrekken aan de overgedragen winsten van vorige jaren.

Het dividend is betaalbaar vanaf vrijdag 30 mei 2003. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van coupon nummer 3.

7. Prognose resultatenrekening

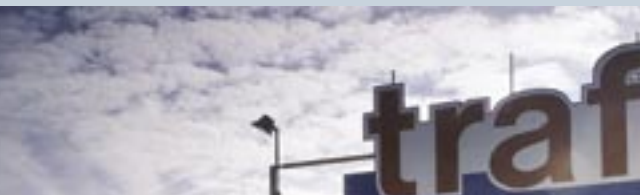
De prognose voor 2003 hangt in sterke mate af van het succes en de snelheid waarmee het Factory Outlet Centre te Messancy ontwikkeld kan worden. Indien we van deze ontwikkeling abstractie zouden maken, streven wij naar een operationeel resultaat per aandeel van € 2,48.





Chênée - Rue de la Station 23





3

**Verslag
betreffende
het aandeel**



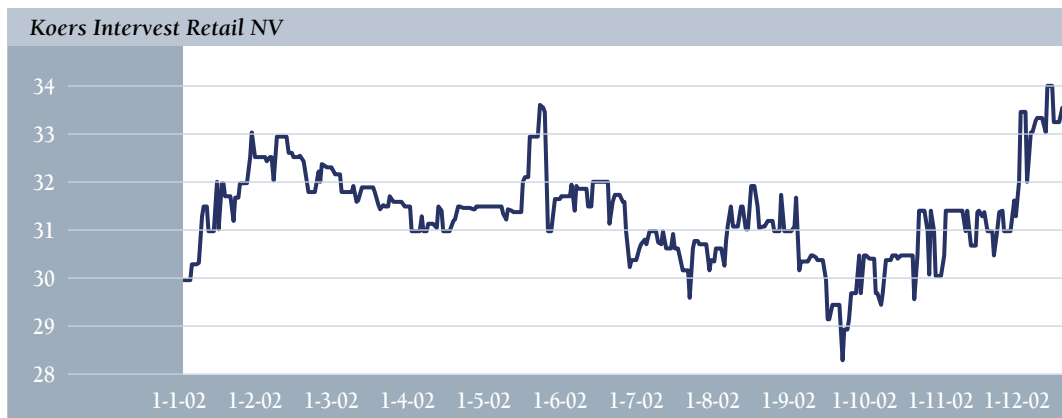
1. Beursgegevens

Vanaf 1 januari 2002 noteert Intinvest Retail op het Next Prime segment van Euronext Brussel. In dit segment bevinden zich bedrijven die niet in de Euronext 100 en de Next 150 staan, doch die zich bepaalde kwalitatieve verplichtingen opleggen zoals:

- het publiceren van kwartaalcijfers
- het opmaken van een aantal analistenrapporten per jaar
- het onderhouden van een professionele website
- voldoen aan de International Accounting Standards.

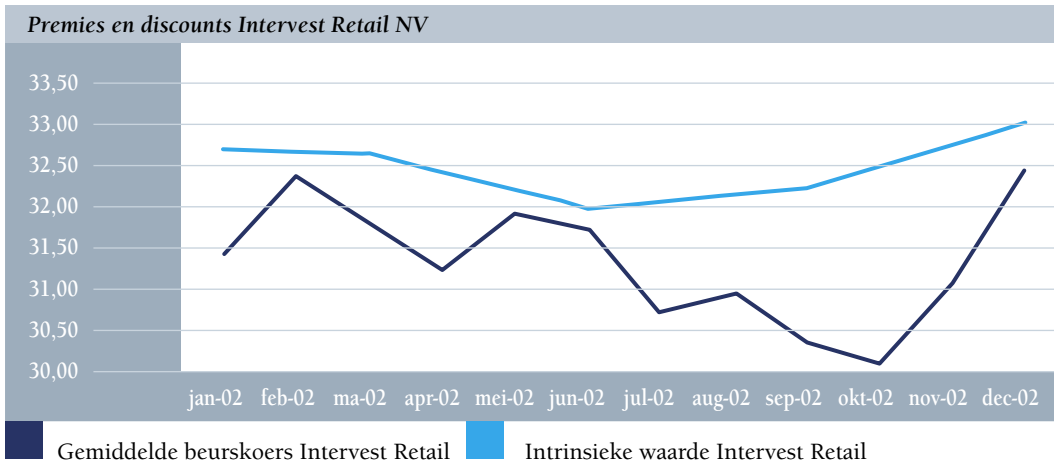
Deze bedrijven volgen dus een professionele communicatiepolitiek en leggen zichzelf strenge kwaliteitseisen op.

Binnen dit Next Prime segment zullen indexen opgesteld worden per sector, waardoor de vastgoedbedrijven beter met elkaar vergeleken zullen kunnen worden, wat de belangstelling van (o.a. institutionele) beleggers zal verbeteren.

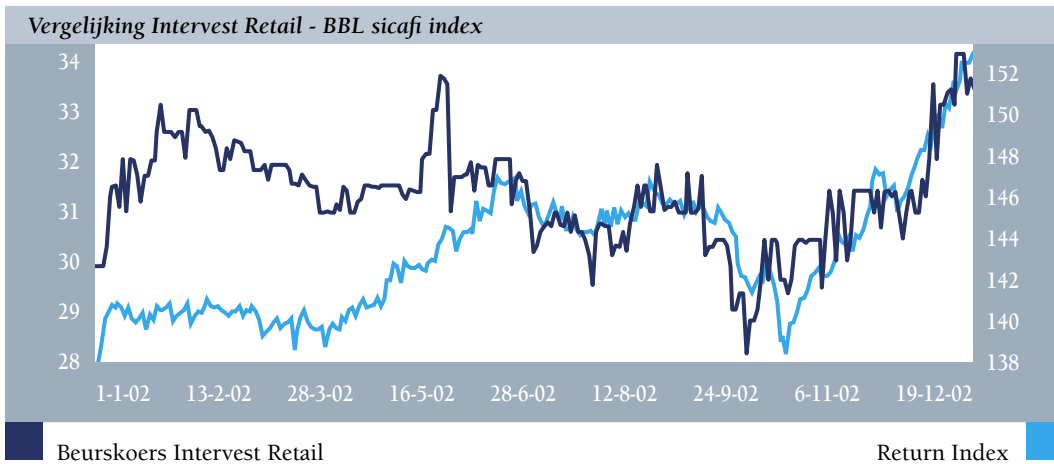


De koers van het aandeel heeft in 2002 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 28,39 (30 september) en als hoogste koers € 33,95 (24 december).

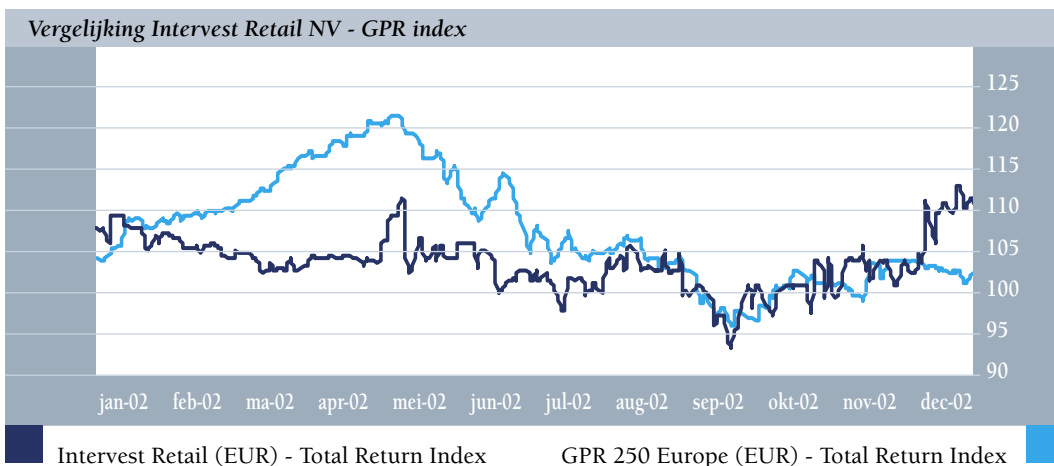
De lage koers van € 28,39 was te wijten aan een groot verkooporder dat verwerkt diende te worden en op de beurskoers drukte. De stijging vanaf november is conform de stijging van alle vastgoedindices. Vastgoedwaarden blijven een favoriete investering in onzekere economische tijden.



De intrinsieke waarde van Intervest Retail is inclusief het dividend van 2001 tot op betaaldatum einde mei.

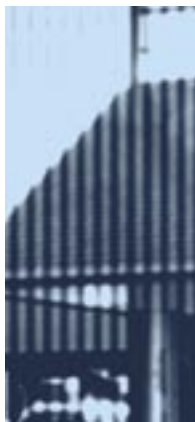


De BBL vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende bevak, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden.

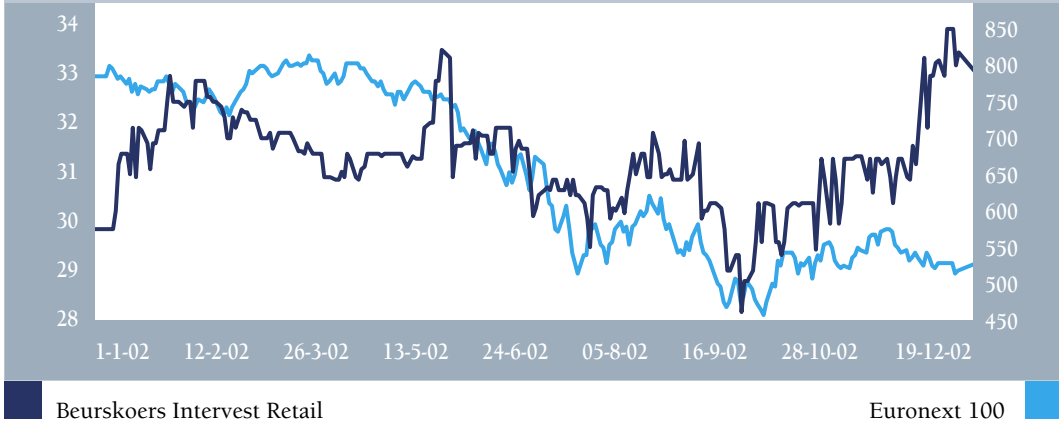


De GPR 250 Europe is een index van Global Property Research die de 250 grootste genoteerde internationale vastgoedvennootschappen groepeerd, gewogen volgens hun free float.

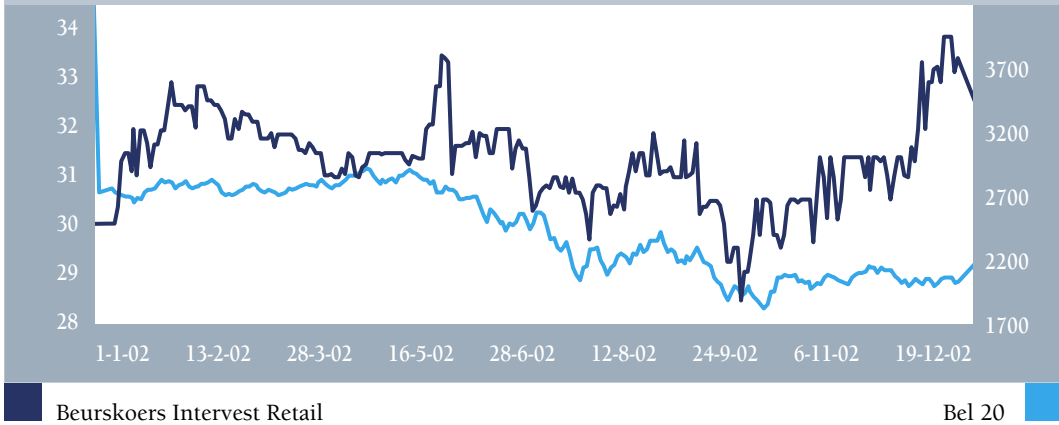
Bron: Global Property Research, 2003



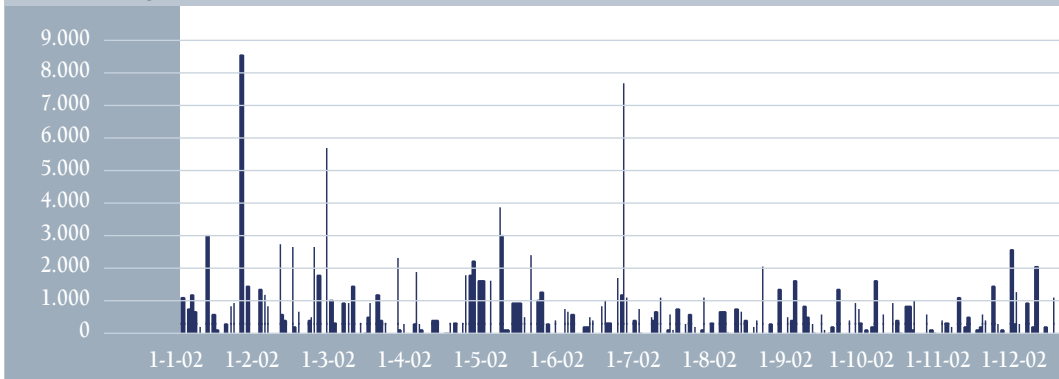
Vergelijking Invest Retail NV - Euronext 100



Vergelijking Invest Retail NV - Bel 20



Verhandeling van het aantal effecten



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 749 stuks per dag hoger dan in het vorige jaar.

In december 2001 werd met Bank Degroof een liquiditeitsovereenkomst afgesloten, teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De free float bedroeg 22,48% op jaareinde. Er zullen blijvend inspanningen geleverd worden om deze free float verder op te drijven en zodoende de verhandelbaarheid te verbeteren.



2. Dividend en aantal aandelen

31.12.2002	
Aantal aandelen	
op het einde van de periode	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.046.019

Beurskoers		31.12.2002
Hoogste		€ 33,95
Laagste		€ 28,39
Beurskoers op afsluitingsdatum		€ 33,30

Gegevens per aandeel	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000⁹
Netto actiefwaarde (incl. resultaat)	33,03	32,75	31,52
Bruto dividend	2,42	2,30	2,55
Netto dividend	2,06	1,96	2,17

3. Aandeelhouders

Per 31.12.2002 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Retail NV	3.856.625 aandelen	(75,94%)
Max Euwelaan 1 3006 AK Rotterdam Nederland		
CFB (Belgique) NV	80.431 aandelen	(1,58%)
Louizalaan 126 1050 Brussel		
Publiek	1.141.469 aandelen	(22,48%)
Totaal	5.078.525 aandelen	(100%)

⁹ Het boekjaar 2000 liep over een periode van 14 maanden.

Vastned Retail NV en CFB (Belgique) NV handelden in gezamenlijk overleg.

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:

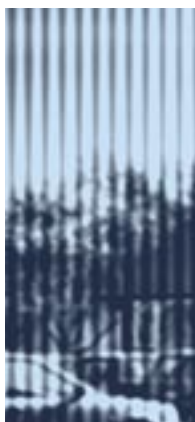
“De verkoper van Intervest NV, nl. Immocorp verbindt zich ertoe om Aandelen op de beurs te verkopen tegen beurskoers en minimaal tegen de inventariswaarde “acte en main”, zoals blijkt uit het laatst gepubliceerde (half)jaarverslag of uit de trimestriële actualisatie van het verslag van de vastgoeddeskundige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

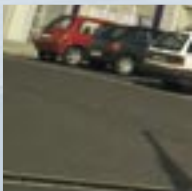
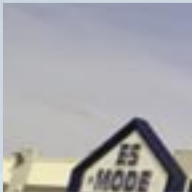
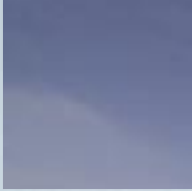
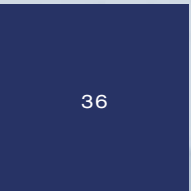
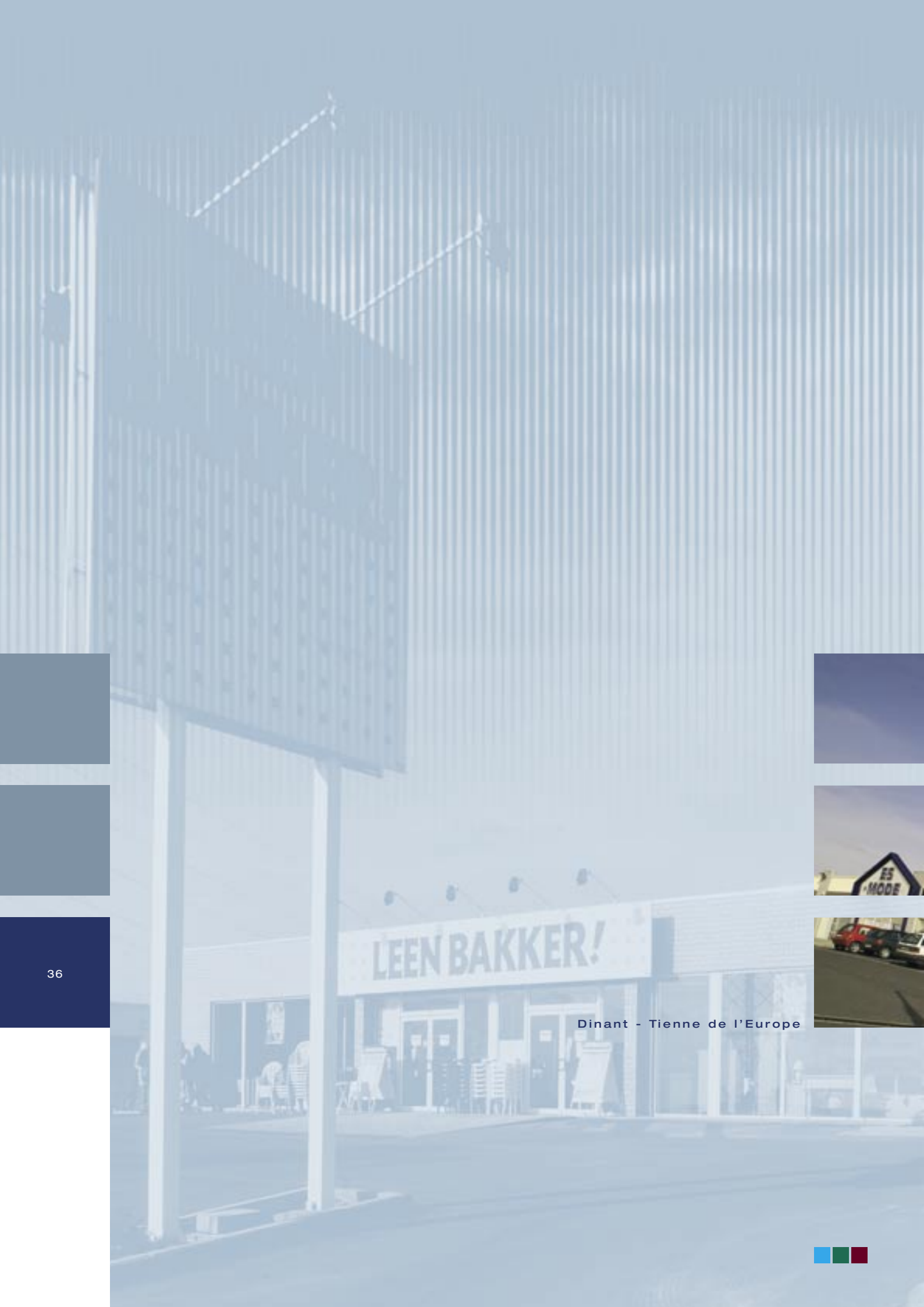
Immocorp SA werd ondertussen geliquideerd, doch haar verbintenissen werden overgenomen door VastNed Retail NV.

4. Financiële kalender

- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: woensdag 14 mei 2003 om 14u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2003: woensdag 28 mei 2003
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf vrijdag 30 mei 2003
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2003: woensdag 20 augustus 2003
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2003: woensdag 26 november 2003

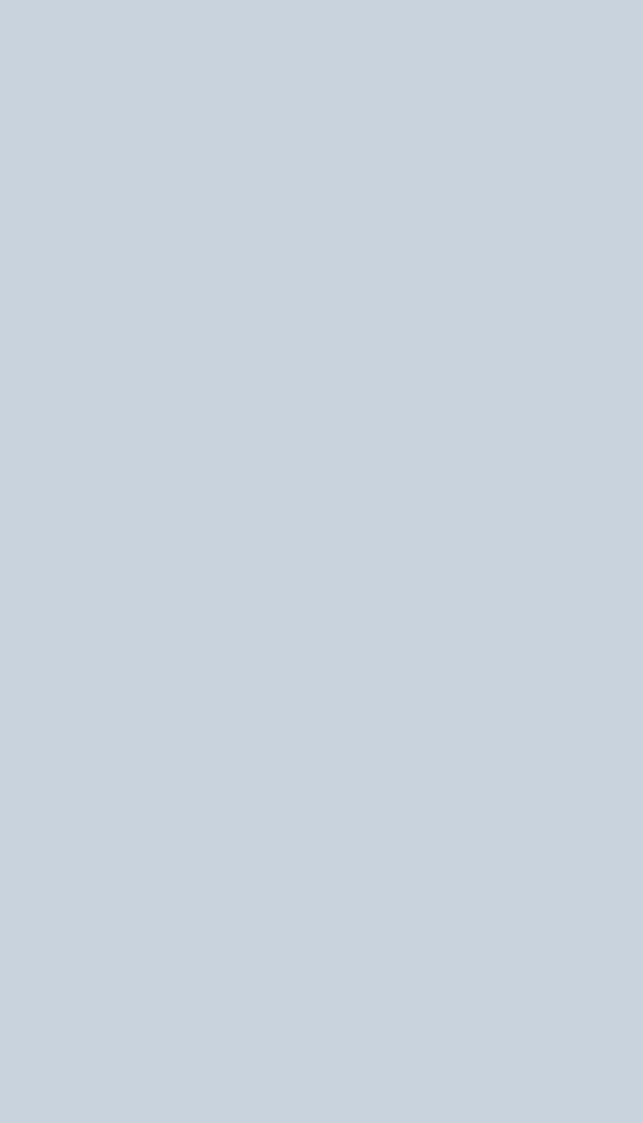






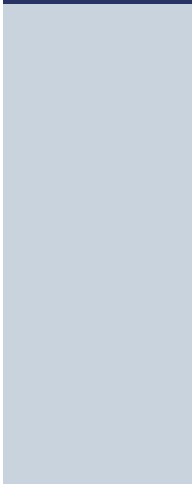
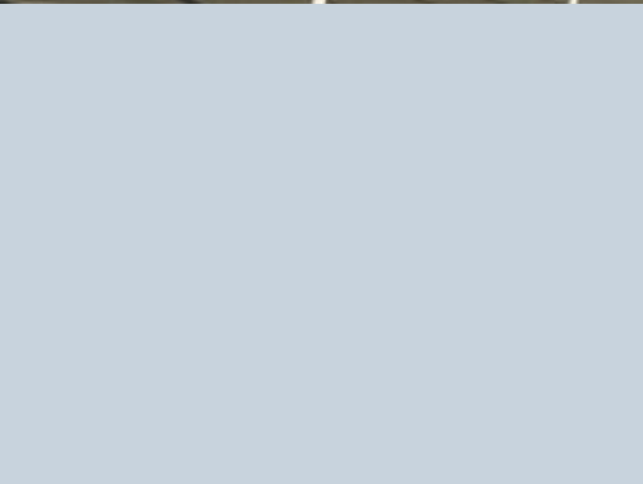
Dinant - Tienne de l'Europe





4

Vastgoedverslag

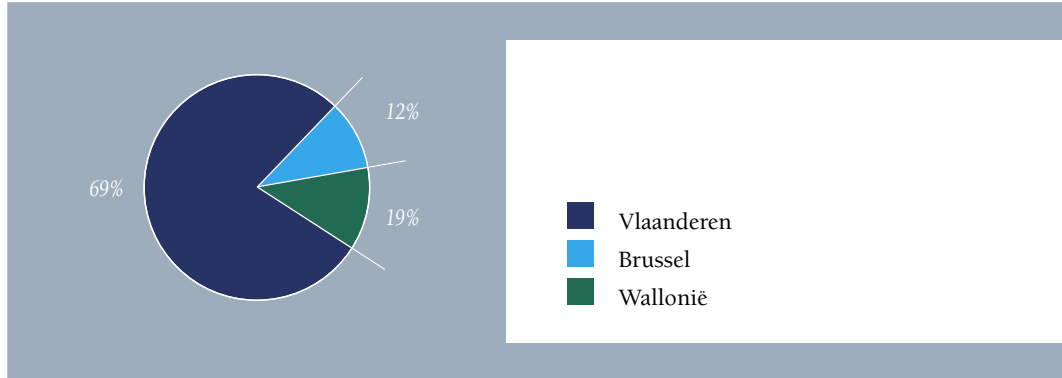


1. Samenstelling van de portefeuille¹⁰

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadslocaties en in baanwinkels. Winkelcentra en factory outlets behoren eveneens tot de mogelijkheden.

1.1. Geografische spreiding

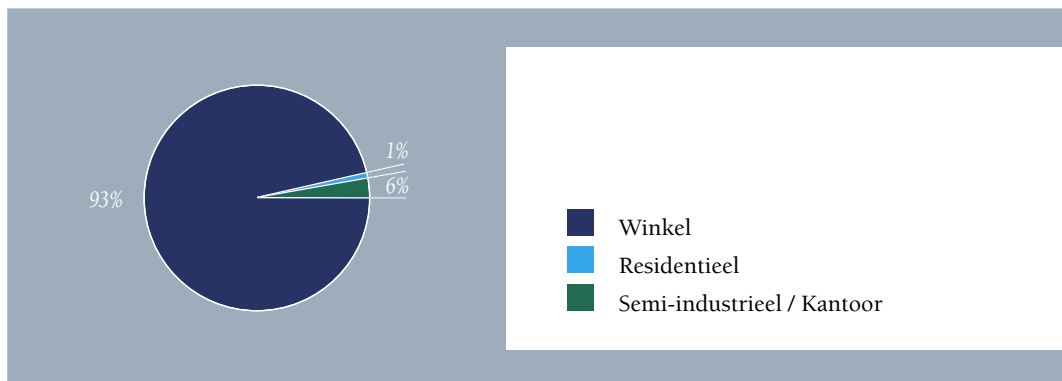
De winkels zijn verspreid over gans België, met een goede verdeling over de regio's.



Na de volledige ontwikkeling van het Messancy Outlet Centre, zal het aandeel van Wallonië toenemen tot zo'n 30%.

1.2. Type gebouw

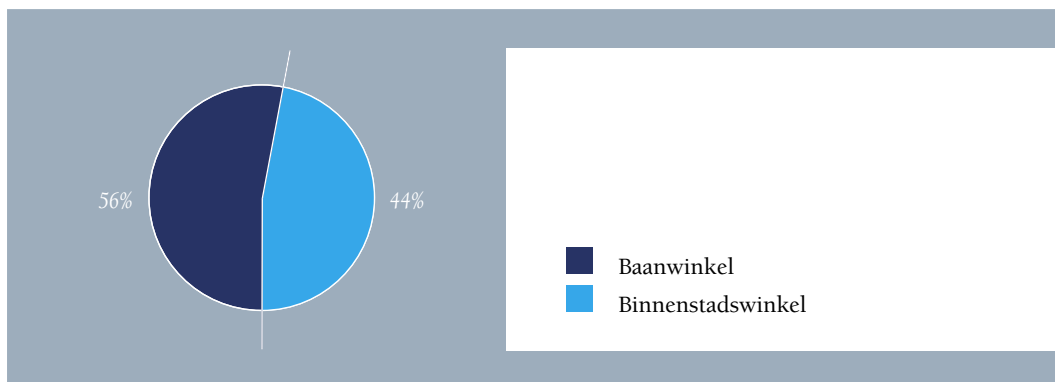
In totaal bestaat de portefeuille van Intervest Retail ultimo 2002 uit 335 verhuurbare units. 93% van de panden betreft winkelpanden, de overige 7% zijn voornamelijk semi-industriële panden, kantoorruimtes en residentiële ruimtes.



¹⁰ Onderstaande grafieken houden geen rekening met het niet-operationeel vastgoed. Zij zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten.

1.3. Type winkelpand

Van de winkelpanden zijn er 44% binnenstadswinkels en 56% baanwinkels.

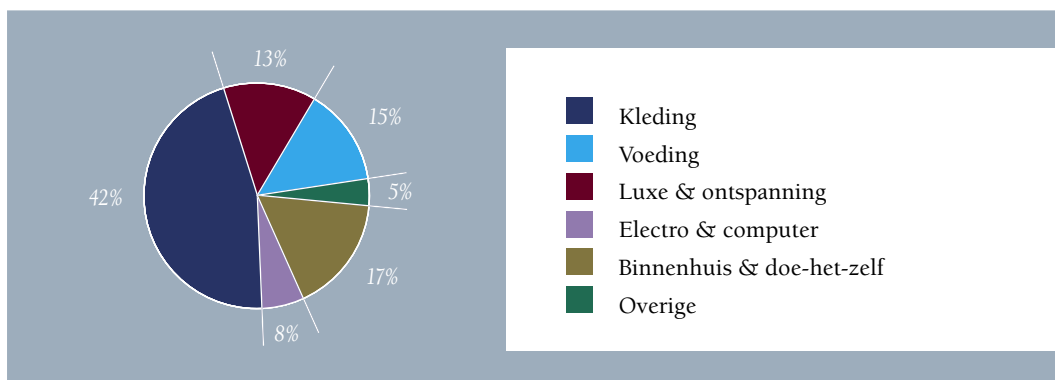


Voor de categorie **binnenstadswinkel** wordt er van uit gegaan dat deze gesitueerd moet zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retailorganisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.

Voor **baanwinkels** is vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparks. Dit zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking.

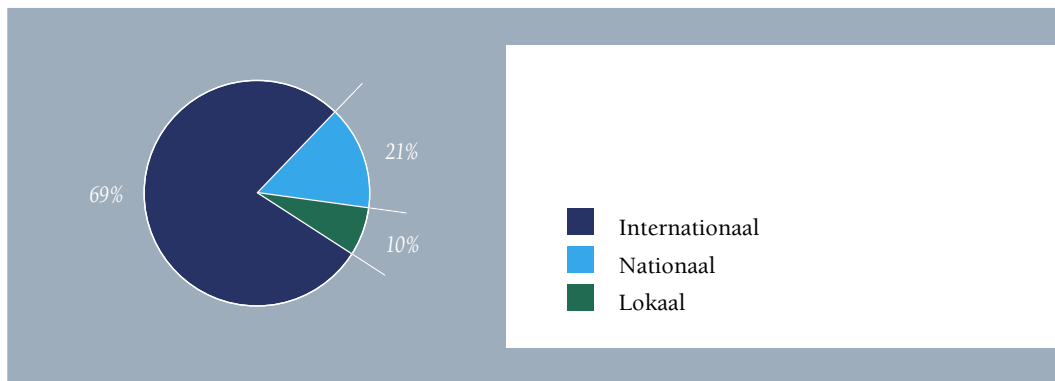
1.4. Sector huurder

Het niveau van de huurders is hoog en er is een evenwichtige spreiding over de belangrijke sectoren in de detailhandel.



1.5. Activiteitsregio huurder¹¹

Het grootste deel van het huurdersbestand bestaat uit internationale ketens, wat de kwaliteit en de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.



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 topligging betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij mee in de inrichting geïnvesteerd wat de stabiliteit en continuïteit van de huurinkomsten ten goede komt.

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 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 (95,28%).

2. Beschrijving van de portefeuille

Adres	Type winkelpand	Oppervlakte	Huur in € 000	Waarde KK in € 000
OPERATIONEEL VASTGOED				
AALST – Albrechtlaan 56	baanwinkel	1.000	62	430
AALST – Kalfstraat 3	baanwinkel	9.126	638	7.003
AALST – Nieuwstraat 10	stadswinkel	145	59	759
AARTSELAAR – Antwerpsesteenweg 13/4	baanwinkel	990	98	1.146
ALLEUR – Avenue de l'Expansion 16	semi-industrie	2.221	130	1.192
ANDENNE – Avenue Roi Albert 39	retail park	4.701	267	2.858
ANS – Rue de Français 393	retail park	3.980	310	3.200
ANTWERPEN – Abdijstraat 29	stadswinkel	130	28	304
ANTWERPEN – Abdijstraat 82/84	stadswinkel	165	42	460

¹¹ Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken.
Een internationale keten moet over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen beschikken.

Adres	Type winkelpand	Oppervlakte	Huur in € 000	Waarde KK in € 000
ANTWERPEN – Breydelstraat 33	stadswinkel	144	42	511
ANTWERPEN – Carnotstraat 18/20	stadswinkel	1.298	95	1.008
ANTWERPEN – De Keyserlei 47	stadswinkel	60	41	492
ANTWERPEN – De Keyserlei 49	stadswinkel	118	54	650
ANTWERPEN – Frankrijklei 27	stadswinkel	624	69	769
ANTWERPEN – Groendalstraat 11	stadswinkel	39	21	274
ANTWERPEN – Hovenierstraat 1	stadswinkel	145	42	512
ANTWERPEN – Huidevettersstraat 12	stadswinkel	791	245	3.162
ANTWERPEN – Korte Gasthuisstraat 27	stadswinkel	155	89	1.098
ANTWERPEN – Leysstraat 17	stadswinkel	149	140	1.914
ANTWERPEN – Leysstraat 28/32	stadswinkel	1.870	702	9.208
ANTWERPEN – Meir 99	stadswinkel	384	392	5.258
ANTWERPEN – Schuttershofstraat 30	stadswinkel	66	47	635
ANTWERPEN – Schuttershofstraat 24/ Arme Duivelstraat 2	stadswinkel	54	48	644
ANTWERPEN – Schuttershofstraat 32/Kelderstraat 7	stadswinkel	320	60	778
BALEN – Molseseenweg 56	retail park	1.871	113	1.172
BASTOGNE – Route de Marche 104	retail park	593	37	302
BEAUMONT – Rue G. Michiels 40	baanwinkel	1.113	93	820
BOECHOUT – Hovensesteenweg 123-127	baanwinkel	1.022	63	648
BORGLOON – Sittardstraat 10	retail park	996	51	488
BREE – Toleikstraat 30	baanwinkel	855	51	523
BRUGGE – Steenstraat 80	stadswinkel	2.670	749	11.297
BRUXELLES – Avenue Louise 7	stadswinkel	248	205	3.021
BRUXELLES/SCHAERBEEK – Chaussée de Louvain 610/640	retail park	2.964	284	3.246
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 16	stadswinkel	1.255	215	2.505
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 41/43	stadswinkel	5.248	1.122	13.235
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 65	stadswinkel	245	44	553
BRUXELLES – Rue Bienvenue 13/15	semi-industrie	4.260	266	2.528
BRUXELLES – Rue Neuve 98	stadswinkel	162	143	1.806
CHARLEROI – Rue de la Montagne 5/7	stadswinkel	948	179	1.868
CHENEE – Rue de la Station 23	retail park	2.881	211	2.071
DIEST – Hasseltstraat 15	stadswinkel	200	33	372
DILSEN - STOKKEM – Rijksweg 17	baanwinkel	992	68	682
DINANT – Tienne de l'Europe	retail park	4.330	289	3.056
FLEMALLE – Rue de la Fabrique 6	retail park	2.835	189	1.840
FROYENNES – Rue des Roselières 6	baanwinkel	950	72	818
GENK – G. Lambertlaan 115	retail park	3.109	213	2.042
GENK – Hasseltweg 74	retail park	2.099	174	1.911
GENT – Veldstraat 81 / Zonnestraat 6/10	stadswinkel	3.510	386	4.770
GENT – Volderstraat 15	stadswinkel	279	80	930



Adres	Type winkelpand	Oppervlakte	Huur in € 000	Waarde KK in € 000
GERPINNES – Rue de Bertransart 99	retail park	990	64	599
GLAIN – Rue St. Nicolas 572	retail park	1.990	97	821
GRIVEGNEE – Rue Servais Malaise	baanwinkel	2.000	112	1.128
HANNUT – Chaussée de Huy 2	retail park	3.015	185	1.819
HASSELT – Genkersteenweg 76	baanwinkel	1.241	91	1.006
HASSELT – Genkersteenweg 282	baanwinkel	2.020	97	1.002
HASSELT – St. Hubertusplein 46	baanwinkel	895	53	391
HEUSDEN-ZOLDER – Inakker	baanwinkel	1.019	61	633
HOBOKEN – Zeelandstraat 6-8	baanwinkel	2.490	173	1.838
KAMPENHOUT – Mechelsesteenweg 38/42	retail park	3.002	167	1.732
KAPELLEN – Eikendreef 5	retail park	906	45	411
LA LOUVIERE – Rue Albert I 84/86	stadswinkel	190	53	567
LEOPOLDSBURG – Lidostraat 7	retail park	1.670	90	901
LEUVEN – Bondgenotenlaan 69-73	stadswinkel	1.589	511	6.382
LIEGE – Pont d'Ile 35	stadswinkel	80	55	652
LIEGE – Pont d'Ile 45	stadswinkel	60	59	742
LIEGE – Pont d'Ile 49	stadswinkel	380	85	1.121
MALMEDY – Avenue des Alliés 14B	retail park	813	48	484
MARCINELLE – Rue des Champs 17	buurtwinkel	603	19	74
MECHELEN – Bruul 39-41	stadswinkel	378	184	2.385
MECHELEN – Bruul 42-44	stadswinkel	1.410	337	4.065
MECHELEN – Yzerenleen 30	stadswinkel	350	47	569
MERKSEM – Bredabaan 474/476	stadswinkel	470	91	967
MESSANCY – Rue de l'Institut 44	retail park	1.998	102	1.057
MONS – Chaussée de Binche 101	baanwinkel	1.000	64	671
MONS – Grand Rue 19	stadswinkel	170	69	870
MONS – Rue de La Chaussée 31/33	stadswinkel	380	142	1.779
MORTSEL – Statielei 71/73	stadswinkel	965	139	1.621
MOUSCRON – Petite Rue 18	stadswinkel	235	37	422
OLEN – Lammerdries 6	retail park	15.032	824	7.458
OOSTENDE – Torhoutsesteenweg 610	baanwinkel	1.000	78	907
OVERPELT – Burgemeester Misottenstraat 3	baanwinkel	877	74	786
PHILIPPEVILLE – Rue de France	retail park	3.705	282	2.852
RIXENSART – Rue Boisacq 11	buurtwinkel	100	10	114
ROESELARE – Brugsesteenweg 524	baanwinkel	1.000	72	786
SCHELLE – Provinciale Steenweg 453/455	retail park	2.962	178	1.702
SCHERPENHEUVEL – Manneberg 26	baanwinkel	600	67	693
SERAING – Boulevard Pasteur 47	baanwinkel	1.263	87	835
SINT-JOB-IN-'T GOOR – Handelslei 10	baanwinkel	600	59	593
SINT-NIKLAAS – Kapelstraat 119	baanwinkel	940	76	368
SINT-TRUIDEN – Hasseltsesteenweg 69	baanwinkel	850	78	805
SINT-TRUIDEN – Kattestraat 25	retail park	1.401	91	970
TIELT-WINGE – Aarschotsesteenweg 1/6	retail park	18.866	1.364	14.607

Adres	Type winkelpand	Oppervlakte	Huur in € 000	Waarde KK in € 000
TIENEN – Slachthuisstraat 36	retail park	4.871	372	3.957
TURNHOUT – Gasthuisstraat 5-7	stadswinkel	1.047	238	2.968
TURNHOUT – Gasthuisstraat 32	stadswinkel	1.743	281	3.390
VILVOORDE –				
Leuvensestraat 39/41 - Nowélaan 41	stadswinkel	485	98	983
VILVOORDE – Luchthavenlaan 5	baanwinkel	6.345	435	4.912
VILVOORDE – Mechelsesteenweg 30	retail park	7.726	592	6.296
WATERLOO – Chaussée de Bruxelles 284	retail park	1.198	101	1.120
WAVRE – Rue du Commerce 26	stadswinkel	140	49	469
WAVRE –				
Rue Pont du Christ 46 - Rue Barbier 15	stadswinkel	739	128	1.455
WILRIJK – Boomsesteenweg 643-645	baanwinkel	1.837	128	1.449
WILRIJK – Boomsesteenweg 666-672	retail park	4.884	433	5.057
WILRIJK –				
Oude Baan 59-79 / Boomsesteenweg 660-664	semi-industrie	20.170	803	6.386
Totaal operationeel vastgoed		207.000	19.326	215.396
NIET-OPERATIONEEL VASTGOED				
AALST – Kalfstraat 3	kantoren	600	30	180
ELEWIJT ZEMST – Keizer Karellaan	terrein	2.100	0	59
MESSANCY – Route Nationale 81	outlet centre	18.676	0	14.011
OLEN – Lammerdries 6	baanwinkel	12.450	349	1.875
OLEN – Lammerdries 6	grond	32.389	0	0
OLEN – Lammerdries 6	villa's	0	0	528
VILVOORDE – Mechelsesteenweg 30	kantoren	714	48	317
WAVRE – Rue du Commerce 26	appartementen	260	12	105
Totaal niet-operationeel vastgoed		67.189	439	17.075
Totaal operationeel en niet-operationeel vastgoed		274.189	19.766	232.471

3. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
Waarde gebouwen in exploitatie (€)	240.226.934	214.021.058	190.959.752
Waarde gebouwen niet in exploitatie (€)	20.375.998	6.747.904	8.676.273
Waarde portefeuille vrij op naam (€)	260.602.932	220.768.962	199.636.025
Waarde portefeuille kosten koper (€)	232.471.141	193.765.974	175.975.465
Lopende huren (€)	18.415.818	16.624.367	14.876.499
Rendement (%) ¹²	7,67	7,77	7,79
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€)	19.326.186	17.237.375	15.474.425
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,04	8,05	8,10
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	207.000	186.781	189.742
Bezettingsgraad (%)	95,28	96,51	96,14

4. Waardering van de portefeuille door Cushman & Wakefield Healey & Baker

In het schattingsverslag van 31 december 2002 meldt Cushman & Wakefield 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 € 232.471.000 (tweehonderd tweeëndertig miljoen vierhonderd eenenzeventigduizend euro).”

Aldus gedaan te goeder trouw, te Brussel op 31 december 2002.

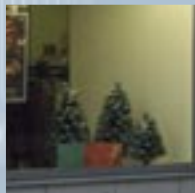
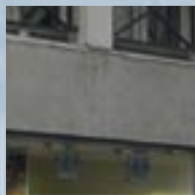
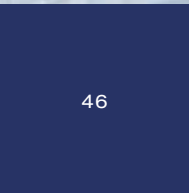
Voor Cushman & Wakefield Healey & Baker

Eric Van Dyck

¹² Berekend door de lopende (bruto) huren te delen door de waarde van de gebouwen in exploitatie.







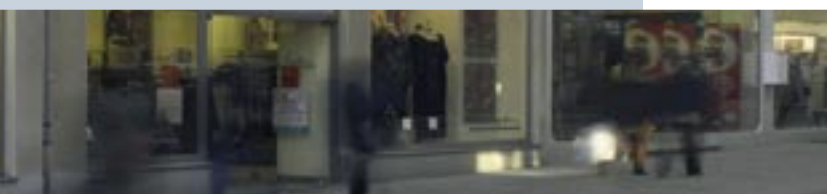
Gent - Zonnestraat 6/10





5

Financieel verslag



1. Enkelvoudige jaarrekening

Conform artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen werd in dit jaarverslag een verkorte versie van de statutaire jaarrekening van Intervest Retail NV opgenomen. Het jaarverslag en de jaarrekening van Intervest Retail NV en het verslag van de Commissaris worden neergelegd en zijn eveneens beschikbaar op de maatschappelijke zetel. De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven over de statutaire jaarrekening van Intervest Retail NV.

1.1. Balans

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	232.485	191.977
III. Materiële vaste activa	232.471	187.727
A. Terreinen en gebouwen	215.395	183.142
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	17.076	4.585
IV. Financiële vaste activa	14	4.250
A. Verbonden ondernemingen	0	4.234
1. Deelnemingen	0	4.234
C. Andere financiële vaste activa	14	16
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	14	16
VLOTTENDE ACTIVA	5.733	9.705
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	3.131	1.310
A. Handelsvorderingen	745	605
B. Overige vorderingen	2.386	705
VIII. Geldbeleggingen	76	7.437
B. Overige beleggingen	76	7.437
IX. Liquide middelen	2.391	940
X. Overlopende rekeningen	135	18
TOTAAL DER ACTIVA	238.218	201.682

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	126.333	126.983
I. Kapitaal	97.213	97.000
A. Geplaatst kapitaal	97.213	97.000
II. Uitgiftepremies	4.183	4.183
IV. Reserves	23.952	24.851
B. Onbeschikbare reserves	23.952	24.851
2. Andere	23.952	24.851
V. Overgedragen winst	985	949
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	195	496
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	195	496
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	0	248
4. Overige risico's en kosten	195	248
SCHULDEN	111.690	74.203
VIII. Schulden op meer dan één jaar	19.188	19.418
A. Financiële schulden	19.105	19.369
4. Kredietinstellingen	19.105	19.369
D. Overige schulden	83	49
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	91.122	54.033
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	264	369
B. Financiële schulden	72.571	39.801
1. Kredietinstellingen	72.571	39.801
C. Handelsschulden	3.986	404
1. Leveranciers	3.986	404
E. Schulden met betrekking tot belasting, bezoldigingen en sociale lasten	1.978	893
1. Belastingen	1.978	893
F. Overige schulden	12.323	12.566
X. Overlopende rekeningen	1.380	752
TOTAAL DER PASSIVA	238.218	201.682



1.2. Resultatenrekening

A. OPERATIONELE RESULTATEN		Boekjaar	Vorig boekjaar
I.	Bedrijfsopbrengsten	19.055	16.998
	A. Omzet	17.461	15.520
	C. Andere bedrijfsopbrengsten	1.594	1.478
II.	Bedrijfskosten (-)	-4.018	-3.771
	A. Diensten en diverse goederen	2.665	2.025
	E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging (+) / besteding en terugnemning (-))	-301	248
	F. Andere bedrijfskosten	1.654	1.498
III.	Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+) (-)	15.037	13.227
IV.	Financiële opbrengsten	114	586
	B. Opbrengsten uit vlottende activa	88	584
	C. Andere financiële opbrengsten	26	2
V.	Financiële kosten (-)	-2.975	-2.221
	A. Kosten van schulden	2.939	2.210
	C. Andere financiële kosten	36	11
VI.	Belastingen (-) (+)	11	0
	B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van fiscale voorzieningen	11	0
VII.	Operationele winst (operationeel verlies) (+) (-)	12.187	11.592
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		Boekjaar	Vorig boekjaar
VIII.	Meer- of minderwaarden bij de realisatie van portefeuillebestanddelen (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (+) (-)	-681	4.816
	A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	-681	4.816
	- Meerwaarden	18	5.036
	- Minderwaarden	-699	-220
IX.	Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille (+) (-)	-1.142	-273
	A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	-1.816	1.728
	- Meerwaarden	7.397	8.092
	- Minderwaarden	-9.213	-6.364
	C. Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	674	-2.001
	- Meerwaarden	-32	-2.259
	- Minderwaarden	706	258
XI.	Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	-1.823	4.543

C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN	Boekjaar	Vorig boekjaar
XIV. Uitzonderlijke winst (uitzonderlijk verlies) (+) (-)	0	0
XV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)	10.364	16.135

D. TE BESTEMMEN RESULTATEN

XV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)	10.364	16.135
XVI. Bestemming van de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden geboekt op de portefeuille	1.823	-4.543
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)	0	-4.543
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+)	1.823	0
XVII. Te bestemmen winstsaldo (te verwerken verliessaldo) van het boekjaar (+) (-)	12.187	11.592

RESULTAATVERWERKING

A. Te bestemmen winstsaldo	13.136	12.538
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	12.187	11.592
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	949	946
D. Over te dragen resultaat	-925	-949
1. Over te dragen winst (-)	-925	-949
F. Uit te keren winst (-)	-12.211	-11.589
1. Vergoeding van het kapitaal	-12.211	-11.589

1.3. Waarderingsregels**1.3.1. 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 12.09.1983 tot uitvoering van de wet van 17.07.1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, het gewijzigde K.B. van 04.03.1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging, het K.B. van 08.03.1994 aangaande de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een

veranderlijk aantal aandelen en het K.B. van 10.04.1995 en 10.06.2001 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).

De exit taks verschuldigd door vennootschappen die opgeslorpt worden door de vastgoedbevak wordt, in hoofde van de vastgoedbevak na de fusie, conform de aanbevelingen van de Commissie van Boekhoudkundige Normen aan vastgoedbevaks, in mindering gebracht van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie die geboekt wordt op de onbeschikbare reserve.

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 op 12.03.2003 bekomen door de Minister van Economie, voor de boekjaren 2002, 2003 en 2004 (zie verder rubriek 1.4.).

1.3.2. Bijzondere principes

ACTIVA

- **Oprichtingskosten**

De oprichtingskosten worden ten laste genomen van het boekjaar waarin ze werden gemaakt. Indien ze echter € 125.000 overschrijden, kan de Raad van Bestuur beslissen ze af te schrijven over een periode van 5 jaar. Als het gaat om kosten in verband met de uitgifte van een lening, mag de afschrijving ook over de looptijd van de lening worden gespreid.

- **Materiële vaste activa**

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

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

De commissielonen betreffende de aankopen van de gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen, en in het actief van de balans geboekt zoals de aankoopprijs, de registratierechten en de aktekosten, die samen de investeringswaarde vormen. Wanneer de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingkosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens als bijkomende kosten van de verwerving beschouwd en in het actief van de balans geboekt.

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 betreft.¹³

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 herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals bepaald door de deskundige uitgedrukt telkens als de inventaris

wordt opgemaakt in overeenstemming met het bepaalde onder artikel 57 §1 laatste lid en artikel 57 §3 van het voormelde K.B. De geboekte minder- en meerwaarden worden in het resultaat van het boekjaar verwerkt.

De meerwaarden bij de realisatie van vaste activa worden als niet-uitkeerbaar beschouwd in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd. Deze gerealiseerde meerwaarden worden in het resultaat van het boekjaar verwerkt onder de post 'resultaat van de portefeuille' en bij de resultaatverwerking toegevoegd aan de onbeschikbare reserves.

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.

De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen na een periode van leegstand geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het operationeel resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

• **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

¹³ 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.



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%
- Informaticamaterieel	33%

Aankopen voor een eenheidsbedrag van minder dan € 2.500, 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.

- **Boeking van de werken aan gebouwen**

De werken aan gebouwen die ten laste komen van de eigenaar, worden boekhoudkundig naargelang hun aard ofwel in mindering gebracht van het operationeel resultaat ofwel geactiveerd (toegevoegd aan de actiefwaarde van het gebouw).

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 en verbouwingen. Renovaties gebeuren normaliter om de 10 à 15 jaar 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. Verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk optrekken zodat ze een verhoging van de huurprijs en de huurwaarde met zich meebrengen of zonder dewelke het huidige huurniveau niet in stand zou kunnen worden gehouden. Bijv.: installatie van een klimaatregeling. De kosten die voor opnemingswerken in het actief in aanmerking komen, hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten, met uitsluiting van de interne kosten.

- **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 afgeschreven moeten 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.

De Artikelen 10 en 14 §1 van het K.B. van 08.03.1994 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, 1ste lid, 16 §1, 1ste lid, en § 2, 1ste lid, van het K.B. van 08.03.1994 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.

- **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 over 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.

- **Overlopende rekeningen**

De tijdens het boekjaar gemaakte kosten die geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn in een volgend boekjaar, zullen in de overlopende rekeningen worden geboekt op basis van een evenredige regel.

De betaalde schadevergoedingen door huurders voor verbrekingen van een huurcontract worden gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt, voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuur in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuur.

De inkomsten en fracties van inkomsten die pas in de loop van één of meer volgende boekjaren zullen worden geïnd, maar met het desbetreffende boekjaar moeten worden verbonden, worden geboekt voor het bedrag van het gedeelte dat betrekking heeft op het desbetreffende boekjaar.



PASSIVA

- **Voorzieningen voor risico's en kosten**

De Raad van Bestuur onderzoekt elk jaar grondig de voorzieningen die vroeger werden aangelegd 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 waarden 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.

- **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.

1.3.3. Rechten en plichten buiten balans

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld.

Bij gebrek aan nominale waarde en ingeval een waardering mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

1.4. Schema van de jaarrekening

Aangezien Intervest Retail NV 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 12.03.2003 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 2002, 2003 en 2004.

Het voornaamste kenmerk van het afwijkende schema is dat 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.

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, die boven 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.

Het bedrag van de gerealiseerde meerwaarden moet worden berekend t.o.v. de aanschaffingswaarde van de betrokken

onroerende goederen, bijgevolg 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. Deze tegenboeking wordt in rubriek IX opgenomen: “Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen”.

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

1. meer- of minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (VIII)
2. mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille (IX)



1.5. Bijkomende toelichting

III. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Terreinen en gebouwen	Activa in aanbouw en vooruitbetalingen
a) Aanschaffingswaarde		
Per einde van het vorige boekjaar	177.251	7.736
Mutaties tijdens het boekjaar		
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	29.255	14.346
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-2.750	0
- Overboekingen van een post naar een andere (+) (-)	376	-376
Per einde van het boekjaar	204.132	21.733
b) Meerwaarden		
Per einde van het vorige boekjaar	5.892	-3.178
Mutaties tijdens het boekjaar		
- Geboekt	7.813	139
- Afgeboekt (-)	-1.390	-2.670
- Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	-1.052	1.052
Per einde van het boekjaar	11.263	-4.657
d) Nettoboekwaarde per einde boekjaar	215.395	17.067

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Verbonden ondernemingen
1. Deelnemingen en aandelen	
a) Aanschaffingswaarde	
Per einde van het vorige boekjaar	4.234
Mutaties tijdens het boekjaar	
- Aanschaffingen	19.230
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-23.464
Per einde van het boekjaar	0
c) Waardeverminderingen	
Per einde van het vorige boekjaar	0
Mutaties tijdens het boekjaar	
- Geboekt	2.078
- Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-2.078
Per einde van het boekjaar	0
d) Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	0

2. Vorderingen	Andere ondernemingen
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	16
Mutaties tijdens het boekjaar	
Terugbetalingen (-)	-2
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	14

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN	Boekjaar	Vorig boekjaar
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	76	7.437
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:		
- hoogstens één maand	76	7.437

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN	Boekjaar
Over te dragen kost	124
Verkregen opbrengst	11

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

A. Maatschappelijk kapitaal

1. Geplaatst kapitaal	Bedragen	Aantal aandelen
Per einde van het vorige boekjaar	97.000	5.038.746
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
- fusie Immobilière de l'Observatoire	3	7.273
- fusie Retail Development, GL Properties, Micol, Goorinvest, Framonia, Tafar, Winvest, Avamij, Immo Shopping Tienen, Lemi en Immo 2000M	209	26.701
- fusie Immo GL	1	5.805
Per einde van het boekjaar	97.213	5.078.525

2. Samenstelling van het kapitaal	Bedragen	Aantal aandelen
1. Soorten aandelen		
- Gewone aandelen zonder nominale waarde	97.213	5.078.525
2. Aandelen op naam of aan toonder		
- Op naam	/	3.455.669
- Aan toonder	/	1.622.856



IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN	Boekjaar
Voorziening voor hangende geschillen	195

X. STAAT VAN DE SCHULDEN

A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naar gelang hun resterende looptijd

Schulden met een resterende looptijd van:

	Hoogstens één jaar	Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Financiële schulden	264	17.339	1.766
4. Kredietinstellingen	264	17.339	1.766
Overige schulden	0	83	0
Totaal	264	17.422	1.766

C. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

1. Belastingen

	Boekjaar
b) Niet-vervallen belastingschulden	51
c) Geraamde belastingschulden	1.927

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

	Boekjaar
Te betalen interest	1.147
Overige	233

XII. BEDRIJFSRESULTATEN

	Boekjaar	Vorig boekjaar
E. Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoegingen	0	248
Bestedingen en terugnemingen (-)	-301	0
F. Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	1.610	1.261
Andere	44	237

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Andere financiële opbrengsten		
Diverse financiële opbrengsten	26	2
E. Andere financiële kosten		
Vorzieningen met financieel karakter		
- Bankkosten	35	9
- Diverse financiële kosten	1	2

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

	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. De belasting op de toegevoegde waarde in rekening gebracht		
1. Aan de onderneming (aftrekbaar)	573	422
2. Door de onderneming	669	162

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET DE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

Verbonden ondernemingen	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. Financiële vaste activa	0	4.234
- Deelnemingen	0	4.234
2. Vorderingen	0	453
- Op hoogstens één jaar	0	453
4. Schulden	0	1.675
- Op hoogstens één jaar	0	1.675
7. Financiële resultaten	0	572
- Opbrengsten uit vlottende activa	0	553
- Kosten van schulden	0	19

XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS	Boekjaar
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	65



XX. SOCIALE BALANS

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

XXI. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING

- Vastned Retail	75,94%
- CFB	1,58%
- Publiek	22,48%

XXII. BOEKHOUDKUNDIGE VERWERKING VAN FUSIE-OPERATIES

De boekhoudkundige verwerking van de fusie-operaties leidt ertoe dat bepaalde balansbewegingen niet éénduidig kunnen worden verklaard door de corresponderende lijn uit de resultatenrekening of resultaatverwerking.

XXIII. BELASTINGEN

Intervest Retail NV heeft een aantal betwistingen met de fiscale administratie die zich voor het overgrote deel in de bezwaarprocedure bevinden. Deze betwistingen hebben voor het merendeel betrekking op de bepaling van de belastbare basis van de zogenaamde “exit tax”, die verschuldigd is bij de erkenning als vastgoedbevak of bij fusie van een vennootschap met een vastgoedbevak. De betwisting heeft meer in het bijzonder betrekking op de interpretatie van het begrip “werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen” zoals bepaald in artikel 210, § 2 van het Wetboek Inkomstenbelastingen.

Volgens Intervest Retail NV en de overgrote meerderheid van de andere Belgische vastgoedbevaks, die met hetzelfde probleem te maken hebben, dient dit begrip overeenkomstig Cassatierechtspraak geïnterpreteerd te worden in zijn normale en gebruikelijke betekenis, i.e. de liquidatie- of verkoopwaarde van het eigen vermogen. Deze dient bepaald te worden aan de hand van de verkoopwaarde of waarde “kosten koper” van (het vastgoed op) het actief verminderd met de verkoopwaarde van de schulden. De administratie beweert echter dat de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen dient bepaald te worden aan de hand van de waarde van de aandelen, de waarde vrij op naam van het vastgoed, of enige andere hogere waarde.

XXIV. UITGESTELDE BETALING AANDELENPRIJS IMMO GL NV

In 2002 werden de aandelen van Immo GL verworven aan een vaste prijs door Intervest Retail NV (97,6%) en een derde aandeelhouder (2,4%). Er werd tevens bepaald dat de aandelenprijs, aan een vastgesteld rendement, zou kunnen verhoogd worden in verhouding met de toekomstige inkomsten van Immo GL tot uiterlijk 30 juni 2006.

Aangezien op 30 december 2002 Immo GL NV werd opgeslorpt door fusie door Intervest Retail NV en er voor de bepaling van de ruilverhouding geen rekening werd gehouden met deze niet gerealiseerde inkomsten, zodat hiervoor geen aandelen werden uitgereikt aan de betrokken aandeelhouders, werd door de fusie deze verplichting overgedragen op Intervest Retail NV.

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: nee
- Heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden: de onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt: ja

B. Inlichtingen die moeten worden versterkt 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)¹⁴:

VASTNED RETAIL

Max Euwelaan 1

Postbus 4444

AK 3006 Rotterdam, 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 is¹⁴:

VASTNED RETAIL

Max Euwelaan 1

Postbus 4444

AK 3006 Rotterdam, Nederland



¹⁴ 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.

1.6. Verslag van de Commissaris

Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2002 gericht tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de vennootschap

INTERVEST RETAIL NV, VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

Aan de aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar afgesloten op 31 december 2002, met een balanstotaal van € 238.218 (000) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 10.364 (000). Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Verklaring zonder voorbehoud over de jaarrekening

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, 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 van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

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 12 maart 2003 akkoord verklaard met een afwijking van het voorstellingsschema van de jaarrekening. Deze afwijking werd toegekend voor de boekjaren 2002, 2003 en 2004. De jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2002 werd opgesteld conform aan dit schema.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2002 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de onderneming en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaringen

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen 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.
- Wij dienen u geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zou zijn gedaan of genomen. De resultaatverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen en met het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

Brussel, 11 april 2003

De Commissaris,

Ludo De Keulenaer

Vennoot van Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren



1.7. Jaarverslag Raad van Bestuur**INTERVEST RETAIL****Vastgoedbevak naar Belgisch recht****Naamloze Vennootschap****Uitbreidingstraat 18****2600 Berchem - Antwerpen****Handelsregister te Antwerpen nr. 341.493****B.T.W. - nummer BE 431.391.860****(gedeeltelijk onderworpen)****Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2002**

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 januari 2002 en dat werd afgesloten op 31 december 2002.

Dit jaarverslag alsmede de jaarrekeningen worden te uwer beschikking gesteld.

1. Commentaar op de jaarrekening

1. Voor zover nog nodig wenst de Raad van Bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de vennootschap in december 1998 erkend werd als vastgoedbevak waardoor de materiële vaste activa moeten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 55 en volgende van het K.B. met betrekking tot vastgoedbevaks dd. 10.04.1995).

2. *Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap per 31.12.2002 bedraagt € 97.213.233,32.*

De Raad van Bestuur deelt vervolgens mee dat Intervest Retail NV op datum van 08.05.2002 de naamloze vennootschap Immobilière de l'Observatoire heeft

overgenomen bij wijze van fusie. De vennootschap verwierf op 02.10.2001 reeds 650 van de 683 aandelen van Immobilière de l'Observatoire NV. Naar aanleiding van deze fusie werden 7.273 nieuwe aandelen uitgegeven en werd het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap verhoogd met € 2.995,61 om het te brengen van € 97.000.000 naar € 97.002.995,61, verdeeld in 5.046.019 aandelen.

Deze Buitengewone Algemene Vergadering van 08.05.2002 besliste tevens de Raad van Bestuur te machtigen eigen effecten te verwerven ingeval van ernstig dreigend nadeel. De Raad van Bestuur werd ook opnieuw gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, met een maximumbedrag van € 97.002.995,61 (i.e. het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap na deze fusie). Ook werden de statuten van de vennootschap aangepast aan het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur wenst vervolgens mee te delen dat de vennootschap bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 30.12.2002 de naamloze vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000 M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol, Immo Shopping Tienen en Immo GL heeft overgenomen bij wijze van fusie. Voordien reeds, op 27.09.2002, verkreeg de vennootschap telkens ongeveer 90% van de aandelen in GL Properties NV, Retail Development NV, Winvest NV, Immo 2000 M NV, Avamij NV, Goorinvest NV, Tafar NV, Lemi NV, Framonia NV, Micol NV en Immo Shopping Tienen NV. Op 04.11.2002 verkreeg Intervest Retail NV 244 van de 250 aandelen in Immo GL NV. Naar aanleiding van deze fusie werden 32.506 nieuwe aandelen uitgegeven en

werd het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap verhoogd met € 210.237,71 om het te brengen van € 97.002.995,61 naar € 97.213.233,32, onderverdeeld in 5.078.525 aandelen.

Op datum van 30.12.2002 werd het bedrag waarmee de Raad van Bestuur het kapitaal van de vennootschap in één of meerdere keren mag verhogen (i.e. het toegestaan kapitaal) hernieuwd en verhoogd, zodat de Raad van Bestuur over een toegestaan kapitaal beschikt van € 97.213.233,32 voor een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad, hetgeen op 24.01.2003 gebeurde.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de op pagina 9 van het halfjaarsverslag per 30.06.2002 vermelde geplande aankoop van een baanwinkelpark te Herstal, bestaande uit vier panden, uiteindelijk niet kon doorgaan.

3. *Ontwikkeling van het Messancy Outlet Centre.*

Op 09.10.2002 en 04.11.2002 sloot de vennootschap een overeenkomst af met Group GL inzake de gezamenlijke ontwikkeling en commercialisering van het Messancy Outlet Centre, een zgn. factory outlet te Messancy, op dat ogenblik eigendom van de vennootschap Immo GL NV. Zoals reeds vermeld verwierf Intervest Retail NV op 04.11.2002 97,60% van de aandelen in Immo GL NV en fuseerde deze vennootschap op 30.12.2002 met Intervest Retail NV (cfr. supra), zodat deze laatste vanaf dat ogenblik eigenaar was van het te ontwikkelen Messancy Outlet Centre.

De opening van dit Messancy Outlet Centre is voorzien voor het tweede kwartaal van 2003.

4. *Fiscaliteit.*

Intervest Retail NV nam op 20.09.2000 de vastgoedvennootschappen Nieuwe Antwerpse Luxebuildings NV, News of the World NV, Immorent NV en Zeven Zeven NV over bij wege van fusie.

Intervest Retail NV ontving met betrekking tot het aanslagjaar 2000 speciaal (i.e. het aanslagjaar lopende tot aan de fusiedatum van 20.09.2000) echter bijkomende aanslagbiljetten dd. 20.12.2002 voor ieder van deze vier vennootschappen, omwille van het gegeven dat de berekeningsbasis van de naar aanleiding van de fusie van 20.09.2000 verschuldigde exit-taks (i.e. de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de aldus overgenomen vennootschap) door de administratie wordt betwist.

De vermelde bijkomende aanslagen worden door Intervest Retail NV betwist door middel van bezwaarschriften.

De bedragen van deze bijkomende aanslagen werden, gezien de ingediende bezwaarschriften, als schuld en als vordering geboekt binnen dezelfde passiefrekening op de balans van de vennootschap. Tevens wenst de Raad van Bestuur mee te delen dat zij niet akkoord kan gaan met de door de administratie opgebouwde argumentatie en dat zij op basis van objectieve juridische en fiscale criteria vertrouwen heeft in de goede afloop van de vermelde geschillen met de belastingsadministratie.

5. *Afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening.*

De Raad van Bestuur wenst tenslotte te wijzen op het feit dat een hernieuwing aangevraagd werd van de door de Minister van Economische Zaken, na advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, toegestane afwijking op het wettelijk



schema van de jaarrekening (cfr. p. 49 van het jaarverslag van de vennootschap per 31.12.2001). Deze hernieuwing heeft betrekking op het boekjaar afgesloten per 31.12.2002.

6. Verdere commentaar op de jaarrekening.

De Raad van Bestuur kan de jaarrekening afgesloten per 31.12.2002 dan ook als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 bedragen € 19.054.446, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 € 4.017.638 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 15.036.808.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 bedragen € 113.579, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 € 2.974.679 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 een operationele winst (na belastingen) gerealiseerd ten belope van € 12.187.145.

Voornamelijk als gevolg van een daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 1.823.446.

De winst van het boekjaar bedraagt € 10.363.699.

2. Bestemming van het resultaat

Het boekjaar per 31.12.2002 werd zoals vermeld afgesloten met een operationeel resultaat van € 12.187.145.

De Raad van Bestuur stelt voor om € 2,42 per aandeel uit te keren, hetgeen neerkomt op een totale dividenduitkering van € 12.211.366 (er zijn 5.046.019 aandelen die delen in het resultaat van de vennootschap van het boekjaar afgesloten per 31.12.2002, aangezien de 32.506 nieuw uitgegeven aandelen naar aanleiding van de fusie dd. 30.12.2002 slechts delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang nam op 01.01.2003). Bijgevolg wordt een bedrag van € 24.221 onttrokken aan het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren.

Aldus stelt de Raad van Bestuur voor het operationele resultaat van de vennootschap per 31.12.2002 als volgt te bestemmen:

- te bestemmen operationele winst van het boekjaar	€ 12.187.145
- uit te keren winst, bij wijze van dividenduitkering aan de aandeelhouders	€ 12.211.366
- onttrekking aan het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	€ 24.221

3. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

Er zijn geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar op 31.12.2002.

4. Onderzoek & Ontwikkelingsactiviteiten - Bijkantoren

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

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5. Bijzondere vergoedingen voor de commissaris

Tijdens het afgelopen boekjaar werden de volgende kosten geboekt voor werkzaamheden uitgevoerd door de commissaris of door personen met wie de commissaris beroepshalve in samenwerkingverband staat:

- (i) een bedrag van in totaal € 26.590 voor wettelijke opdrachten;
- (ii) een bedrag van in totaal € 126.825 voor uitzonderlijke werkzaamheden, met name € 42.065 aan Arthur Andersen resp. Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren (waarvan € 22.890 voor due diligencewerkzaamheden) en € 84.760 aan Arthur Andersen resp. Deloitte & Partners Belastingconsulenten (waarvan € 12.800 voor due diligencewerkzaamheden) (excl. BTW).

6. Autonomo beheer / corporate governance - deugdelijk beheer

1. De Buitengewone Algemene Vergadering van 30.12.2002 nam tevens kennis van het ontslag van de heer Kornelis Streefkerk als niet-onafhankelijk bestuurder en besloot de heren Reinier van Gerrevink en Hubert Roovers te benoemen als nieuwe niet-onafhankelijke bestuurders van de vennootschap. De daaropvolgende Raad van Bestuur van 30.12.2002 nam kennis van het ontslag van de heer Streefkerk als gedelegeerd bestuurder en van de heer Rijnbout als voorzitter van de Raad van Bestuur. Vervolgens benoemde de Raad van Bestuur de heer Roovers als gedelegeerd bestuurder van de vennootschap en de heer van Gerrevink als voorzitter van de Raad van Bestuur.
2. De vennootschap erkent 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 de door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en Euronext Brussel goedgekeurde voorschriften op het gebied van deugdelijk beheer.

Tevens dient de werking van de Raad van Bestuur zodanig georganiseerd te worden dat minstens de helft van de bestuurders als onafhankelijke bestuurders (in de zin van het nieuwe artikel 524 § 4, al. 2 van het Wetboek van Vennootschappen (ingevoerd bij Wet van 02.08.2002)) zetelen in de Raad van Bestuur. De bestuurders wijzen op het gegeven dat de heren van Gerrevink en Roovers niet als onafhankelijke bestuurders kunnen worden beschouwd. De heren Rijnbout, Christiaens en Philippson daarentegen kunnen wel als onafhankelijke bestuurders worden beschouwd, in de zin van het nieuwe artikel 524 § 4, al. 2 van het Wetboek van Vennootschappen (ingevoerd bij Wet van 02.08.2002).

3. De Buitengewone Algemene Vergadering van 08.05.2002 besliste tevens de heer Ludo De Keulenaer - Bedrijfsrevisor, erkend revisor in de zin van artikel 132 §1, alinea 3 van de Wet van 04.12.1990 op de financiële transacties en de financiële markten en vennoot bij Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren CVBA (nu Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren CVBA) te benoemen als commissaris van de vennootschap.
 4. De Raad van Bestuur wenst tenslotte mee te delen dat de vennootschap per 01.09.2002 de overeenkomst van bewaarhoudende bank met Fortis Bank NV opzegde. Vanaf deze datum is Bank Degroof NV de bewaarhoudende bank van Interest Retail NV.
- Tevens werd de overeenkomst van financiële dienstverlening die de vennootschap



aangegaan was met Fortis Bank NV opgezegd, eveneens per 01.09.2002. Vanaf dat ogenblik wordt de financiële dienstverlening voor de vennootschap waargenomen door Bank Degroef NV.

7. Periodieke informatieverplichting

Hiermee leggen wij ter 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 31.12.2002. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2002 werden te uwer beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris (i.e. de heer

Ludo De Keulenaer), evenals, voor de periode van 01.01.2002 tot en met 08.05.2002, Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren (thans Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren), vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 10 april 2003.

De Raad van Bestuur,

De heer Paul Christiaens

De heer Gérard Philippon

De heer Joost Rijnboutt

De heer Hubert Roovers

De heer Reinier van Gerrevink

2. Schulden en waarborgen

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

Totaal bedrag: 19.105

Kredietinstelling	Bedrag	Looptijd	Soort krediet
Fortis Bank	2.992	30.06.2012	Termijnvoorschotten
BBL Bank	16.113	20.03.2005	Roll-Overkrediet

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

Totaal bedrag: 72.835

Kredietinstelling	Bedrag	Soort krediet
Fortis Bank	264	Termijnvoorschotten
BBL Bank	8.676	Vast voorschot
Hollandse Bank-Unie	26.500	Vast voorschot
Dexia	12.395	Vast voorschot
Fortis Bank	25.000	Vast voorschot

2.3. Indekking renterisico (in € 000)

Totaal bedrag:	17.353
Soort afgeleid product:	Interest Rate Swap (IRS)
Eindvervaldatum:	31.10.2003

2.4. Zekerheden

Er werden geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de bevak blijvend voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het K.B. op de vastgoedbevaks.

2.5. Structuur financiering

De opsplitsing van de financieringen tussen kortlopend en langlopend zijn in de jaarrekening, conform de wet en koninklijke besluiten op de jaarrekening, gebaseerd op de vervalttermijnen van de opnames van deze kredieten, i.e. die binnen het jaar of op meer dan een jaar vervallen. Op basis van deze boekhoudkundige opdeling kan de structuur van de financieringen als volgt worden voorgesteld:

Opdeling naargelang de vervaldag van de opgenomen schijven van de kredieten:

kortlopend:	€ 72.835	(79%)
langlopend:	€ 19.105	(21%)
totaal:	€ 91.940	(100%)

Een belangrijk deel van de kortlopende kredieten volgens hogervernoemde indeling zijn echter een opname van schijven onder kredietlijnen die voor een langere periode zijn gegarandeerd. De schijven van deze kredietlijnen worden onder huidige economische toestand voornamelijk kort opgenomen om te genieten van de relatief lage rentevoeten op korte termijn. Het merendeel van deze leningen kunnen echter op vrij korte termijn omgevormd worden naar langlopende kredieten. Op basis van de beschikbaarheid en vervaldag van de kredietlijn kan de structuur van de financieringen als volgt worden voorgesteld:

Opdeling naargelang de vervaldag van de kredietlijnen:

kortlopend:	€ 51.500	(56%)
langlopend:	€ 40.440	(44%)
totaal:	€ 91.940	(100%)





Brugge - Steenstraat 80





6

Algemene inlichtingen



1. Identificatie

1.1. Naam

Intervest Retail NV, Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht, of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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 30 december 2002.

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.

1.5. Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6. 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 mede-eigendom, 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 vastgoedbevak 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.

1.7. 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.

1.8. Inzage documenten

- De statuten van Intervest Retail NV 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 documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.



2. Maatschappelijk kapitaal

2.1. Uitgegeven kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

2.2. Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal in €	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal kapitaal in €	Totaal aantal aandelen
01.11.1999	Fusie GL-TRUST	13.757.506	645.778	78.427.870	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (VastNed)	21.318.843	882.051	99.746.713	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.017.728	0	92.728.985	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Bruul Mechelen)	2.263.470	90.829	94.992.455	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544.103	21.834	95.536.559	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan 7)	1.305.848	52.402	96.842.407	5.024.742
20.09.2000	Fusie Leuwenkroon vennootschappen	78.595	14.004	96.921.003	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in € + afroning	78.997	0	97.000.000	5.038.746
08.05.2002	Fusie Immobilière de l'Observatoire NV	2.995,61	7.273	97.002.995,61	5.046.019
30.12.2002	Fusie 11 GL- vennootschappen	208.749,71	26.701	97.211.745,32	5.072.720
30.12.2002	Fusie Immo GL NV	1.488	5.805	97.213.233,32	5.078.525

2.3. Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van € 97.213.233,32 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, de statuten en het artikel 11 van het K.B. van 10.04.1995 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating geldt 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. 30.12.2002, i.e. vanaf 24.01.2003. 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

Op 30.12.2002 werd zoals vermeld het bedrag van het toegestaan kapitaal verhoogd tot € 97.213.233,32. Sindsdien werd door de Raad van Bestuur geen gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal.

2.4. 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.

2.5. 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 contanten 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 602, 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.



3. Uittreksel uit de statuten

3.1. 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 omgezet worden in effecten op naam of in 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.

3.2. 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 Financieuzen 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.

3.3. 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 een 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.

Wanneer een rechtspersoon wordt verkozen tot bestuurder of lid van het directiecomité, dan zal deze rechtspersoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanduiden die wordt belast met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de betrokken rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk aansprakelijk en strafrechtelijk verantwoordelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

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 verbodsbepalingen 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 het Wetboek van Vennootschappen 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 (certificeren) 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.

3.4. 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 in 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.

3.5. 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.

4. Commissaris

De heer Ludo De Keulenaer, vennoot van de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b.

De vergoeding van de Commissaris bedraagt € 50.600 per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

5. Bewaarhoudende bank

Bank Degroof werd vanaf 01.09.2002 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 (geconsolideerd):	vergoeding per tranche (excl. BTW)
- van € 0 - 124 miljoen (afgerond):	0,02% per jaar
- vanaf € 124 miljoen (afgerond):	0,01% per jaar

met een minimum van € 37.184 per jaar.

Wanneer het totaal van de activa € 496 miljoen (afgerond) of meer bedraagt, zal een commissie van 0,01% per jaar berekend worden op het totaal van de activa.

6. Vastgoeddeskundige

De door Intervest Retail aangewezen vastgoeddeskundige is Cushman & Wakefield 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

7. Liquidity Provider

In december 2001 werd met Bank Degroof, Nijverheidsstraat 44 te 1000 Brussel, een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen.

In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding werd vastgesteld op een vast bedrag van € 2.900 per maand. Vanaf januari 2003 is deze vergoeding verlaagd naar € 2000 per maand.

8. Vastgoedbevak - wettelijk kader

Het Bevakstelsel werd geregeld in het K.B. van 10.04.1995 en 10.06.2001 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 Financiewezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

1. de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.239.467,62
2. een schuldgraad beperkt tot 50% van de totale activa
3. strenge regels inzake belangenconflicten
4. een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
5. een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
6. een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één gebouw, behoudens uitzonderingen
7. een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80% worden uitgekeerd
8. 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 NV heeft op 22 december 1998 haar erkenning als vastgoedbevak gekregen.



INTERVEST RETAIL

Intervest Retail
Uitbreidingstraat 18
B - 2600 Berchem-Antwerpen
T + 32 (0)3 287 67 81
F + 32 (0)3 287 67 89
invest@invest.be

 www.invest.be

