

INTERVEST  
RETAIL

2005  
JAARBROCHURE



LAURA ASHLEY

LAURA ASHLEY

LAURA AS

LAURA ASHLEY

LAURA ASHLEY

LAURA ASHLEY



# FINANCIËLE KALENDER

- Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2005: **dinsdag 21 februari 2006**
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2006: **dinsdag 9 mei 2006**
- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: **woensdag 10 mei 2006** om 14u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf **vrijdag 26 mei 2006**
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2006: **woensdag 10 augustus 2006**
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2006: **maandag 6 november 2006**

# BEGRIPPENLIJST

N.A.V. DE NORM IAS 40

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 01.01.2005 of op een latere datum hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS moeten opstellen. De vastgoedbevaks, die een bijzondere categorie uitmaken van beursgenoteerde collectieve beleggingsinstellingen, nemen net als de andere Belgische bedrijven deel aan deze overgang van referentiesysteem.

Omdat beleggingsgebouwen het belangrijkste deel uitmaken van hun activa, moeten de Vastgoedbevaks bijzondere aandacht hechten aan de waardering aan reële waarde ("fair value") van hun gebouwen, en dus, technisch gezien, aan de toepassing van de norm IAS 40.

Teneinde het begrip reële waarde juist te kunnen interpreteren, is het aangewezen om een goed begrip te hebben van de volgende vastgoedtermen:

## • Aanschaffingswaarde

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

## • Investeringswaarde

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam" of "waarde akte in de hand".

## • Reële waarde

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Zie ook [www.beama.be](http://www.beama.be).

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze gebouwen zich bevinden.

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen -op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen- het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Aangezien Intervest Retail in principe enkel samengestelde portefeuilles van individuele panden op de markt te koop aanbiedt, en deze doorgaans een hogere investeringswaarde hebben dan € 2,5 miljoen, werd de reële waarde berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025.

Intervest Retail heeft gedurende het boekjaar 2005 haar waarderingsmethodiek van de vastgoedportefeuille systematisch bijgestuurd aan de gangbare interpretaties van IAS 40. Tot 31 december 2004 werd de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan investeringswaarde verminderd met de overdrachtskosten ("kosten-koper" principe). Voor de halfjaarcijfers van 2005, die voor het eerst onder IFRS werden opgesteld, werd het vastgoed in de balans opgenomen aan investeringswaarde. Deze methodiek werd op 31 december 2005 bijgestuurd door de overgang naar het principe van waardering aan reële waarde zoals hierboven beschreven.

# KERNCIJFERS

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2005	31.12.2004
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	195.207	219.882
Bezettingsgraad incl Factory Shopping Messancy (%)	96,05	86,34
Bezettingsgraad excl Factory Shopping Messancy (%)	98,45	96,47
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	284.668	276.934
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	291.785	283.858

BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen (€ 000)	171.703	166.629
Schuldratio IFRS (%)	40,73	40,63
Schuldratio K.B.10.04.1995 (%)	43,38	44,12

RESULTATEN (€ 000)		
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>18.148</b>	<b>18.494</b>
Met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	215	169
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>18.363</b>	<b>18.663</b>
Vastgoedkosten	-3.294	-2.012
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-832	-920
<b>Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	<b>14.237</b>	<b>15.731</b>
Portefeuilresultaat	7.876	-574
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>22.113</b>	<b>15.157</b>
Financieel resultaat	-3.449	-2.889
Belastingen	0	0
<b>Netto winst</b>	<b>18.664</b>	<b>12.268</b>

GEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Netto actiefwaarde (reële waarde) (€)	33,81	32,81
Netto actiefwaarde (investeringswaarde) (€)	35,21	34,17
Netto actiefwaarde (Belgische boekhoudprincipes) (€)	-	34,17
Bruto dividend (€)	2,14	2,54
Netto dividend <sup>1</sup> (€)	1,82	2,16
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	43,50	34,89
Over-/onderwaardering t.o.v. netto actiefwaarde (reële waarde) (%)	28,66	6,34

<sup>1</sup> In de veronderstelling dat de roerende voorheffing van 15% van toepassing is.

# INHOUDSOPGAVE

Begrippenlijst n.a.v. de norm IAS 40

Kerncijfers

Brief aan de aandeelhouders p. 2

---

**I. Verslag van de Raad van Bestuur p. 4**

- 1. Profiel p. 6
  - 2. Investeringsbeleid p. 6
  - 3. Corporate governance p. 8
- 

**II. Verslag van het Directiecomité p. 12**

- 1. De markt van het commerciële vastgoed p. 14
  - 2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2005 p. 17
  - 3. Feiten na balansdatum p. 21
  - 4. Vooruitzichten p. 22
  - 5. Samenvatting van de cijfers p. 22
  - 6. Commentaar op de cijfers p. 24
  - 7. Winstbestemming p. 26
  - 8. Prognose p. 26
- 

**III. Verslag betreffende het aandeel p. 28**

- 1. Beursgegevens p. 30
  - 2. Dividend en aantal aandelen p. 32
  - 3. Aandeelhouders p. 33
  - 4. Financiële kalender p. 33
- 

**IV. Vastgoedverslag p. 34**

- 1. Samenstelling van de portefeuille p. 36
  - 2. Beschrijving van de portefeuille p. 38
  - 3. Evolutie van de vastgoedportefeuille p. 40
  - 4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen p. 41
- 

**V. Financieel verslag p. 44**

- 1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening p. 46
  - 2. Geconsolideerde balans p. 48
  - 3. Mutatie-overzicht van het eigen vermogen p. 50
  - 4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht p. 52
  - 5. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening p. 53
  - 6. Verslag van de Commissaris p. 95
- 

**VI. Algemene inlichtingen p. 96**

- 1. Identificatie p. 98
- 2. Uittreksel uit de statuten p. 100
- 3. Commissaris p. 103
- 4. Bewaarhoudende bank p. 103
- 5. Vastgoeddeskundigen p. 103
- 6. Liquidity Provider p. 103
- 7. Vastgoedbevak – wettelijk kader p. 104



# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer om u de jaarbrochure over boekjaar 2005 te kunnen voorleggen.

Het afgelopen jaar was goed gevuld met diverse projecten en transacties: de verdere herontwikkeling van het project Van De Ven te Olen, het uitvoeren van een nieuwe commerciële strategie voor Factory Shopping Messancy, de aankoop van het winkelcentrum in oprichting "Julianus" te Tongeren en de verkoop van diverse niet-strategische panden.

Het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille over boekjaar 2005 bedraagt € 14,2 miljoen in vergelijking met € 15,7 miljoen in 2004. Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan de tegemoetkomingen (huurincentives) die Intervest Retail gegeven heeft aan de nieuwe huurders van Factory Shopping Messancy

als gevolg van de nieuwe commerciële politiek en het niet meer activeren van de leegstandskosten na de heropening van Factory Shopping Messancy. Het dividend per aandeel over 2005 bedraagt € 2,14.

Gedurende 2005 steeg de reële waarde van de portefeuille van € 276,9 miljoen naar € 284,7 miljoen. De investeringswaarde evolueerde van € 283,9 miljoen tot € 291,8 miljoen. De stijging in de reële waarde van € 7,8 miljoen kan verklaard worden door verkopen (- € 8,6 miljoen), investeringen (€ 8,2 miljoen) en waardeschommelingen op de portefeuille (€ 8,2 miljoen). Deze waardeschommelingen bestaan enerzijds uit waardestijgingen (€ 16,4 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 8,2 miljoen).

Op financieel en boekhoudkundig vlak kenmerkte het jaar 2005 zich door de overgang naar IFRS. De aanpassing aan deze boekhoudprincipes had voor Intervest Retail voornamelijk de volgende implicaties:

- De huurkortingen en andere voordelen verstrekt aan de huurders worden gespreid in de tijd in resultaat genomen, wat een negatieve impact op de uitkeerbare winst van 2005 heeft van € 0,05 per aandeel.
- De vastgoedbeleggingen worden conform IAS 40 gewaardeerd aan reële waarde waardoor een waardevermindering van 2,5% op de investeringswaarde zoals bepaald door de vastgoedexperten werd toegepast (- € 7,1 miljoen); deze wijziging in waarderingsregel heeft geen impact op de aan de aandeelhouders uitkeerbare winst.

De schuldgraad conform IFRS per einde 2005 bedroeg 40,73 % wat betekent dat verdere groei van de vastgoedportefeuille mogelijk is door bijkomende financieringen aan te gaan. Indien de financiële markten het toelaten en er voldoende investeringsdossiers worden gevonden, zal ook de mogelijkheid van een aandelenemissie bestudeerd worden.

Voor 2006 staan de verdere uitbouw van Factory Shopping Messancy en de herontwikkeling van Wooncentrum Van De Ven op het programma. Ook de opvolging van het project Julianus te Tongeren zal de nodige aandacht opeisen.

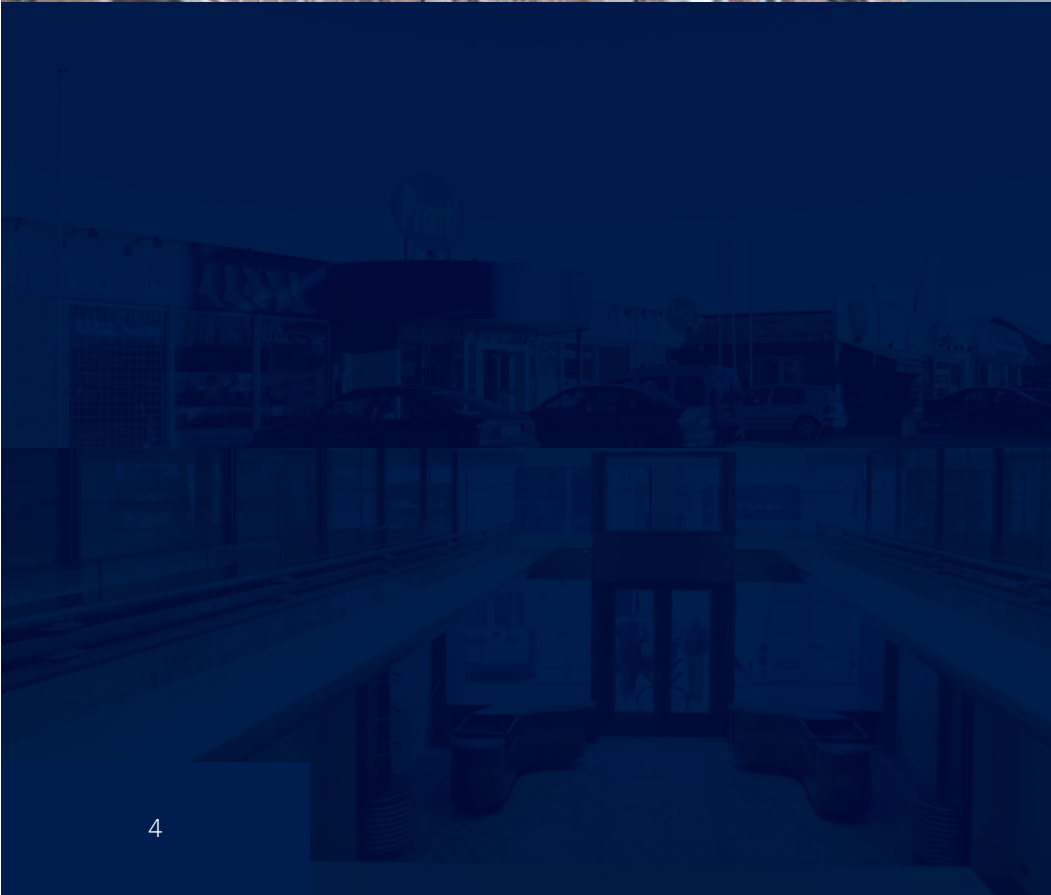
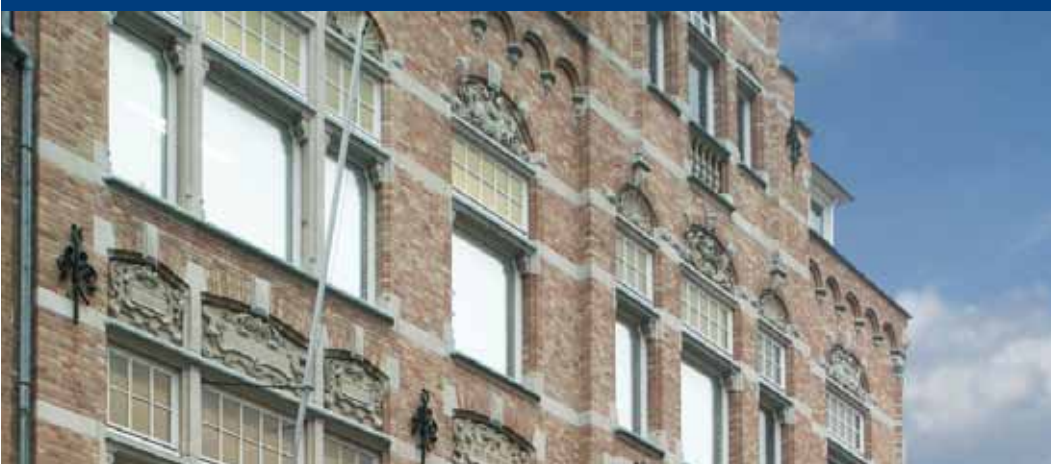
Door al deze inspanningen wensen wij de positie van Intervest Retail, als belangrijke speler op het gebied van Belgisch commercieel vastgoed, verder uit te bouwen. Wij zijn ervan overtuigd dat deze inspanningen de volgende jaren zullen bijdragen tot een verbetering van de resultaten.

Wij danken u alvast voor het vertrouwen dat u tot dusver aan ons beleid hebt geschonken.

De Raad van Bestuur



# I VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR







Steenstraat 80 - 8000 Brugge

INTERVEST RETAIL

JAARBROCHURE 2005

VERSLAG VAN DE RAAD

VAN BESTUUR

## 1. Profiel

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meerbepaald in binnenstadswinkels op topliggingen, baanwinkels en winkelcentra. Daarnaast belegt de vennootschap in een factory outlet te Messancy.

De portefeuille omvat momenteel 328 verhuurbare units, verspreid over 97 verschillende locaties. 39% van de vastgoedportefeuille bestaat uit binnenstadslocaties, 50% uit baanwinkels en 11% uit een factory outlet. De totale reële waarde per 31 december 2005 bedraagt € 284,7 miljoen (investeringswaarde € 291,8 miljoen).

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

## 2. Investeringsbeleid

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

De vastgoedbevak blijft opteren voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief commercieel onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit onroerend goed heeft bij voorkeur geen behoefte aan grote herstellingswerken op korte termijn en is commercieel strategisch gelegen op goede liggingen.

Het commercieel onroerend goed bestaat uit in België gelegen winkels. Dit kunnen zowel baanwinkels (gelegen buiten de steden), binnenstadswinkels als shopping centra zijn. In residentieel onroerend goed, kantoren en

logistiek onroerend goed wordt in principe niet geïnvesteerd.

Intervest Retail wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door middel van een hogere liquiditeit, door uitbreiding van de vastgoedportefeuille en door een betere risicospreiding.

### 2.1. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groeiemogelijkheid bevordert.

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien.

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Retail een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met Bank Degroof. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevaks is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn – zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float<sup>2</sup> – om de aandacht te krijgen van professionele beleggers. Bovendien wordt het aandeel van een vastgoedbevak meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties doet verminderen.

Sinds eind 2004 is de free float van het aandeel toegenomen van 27,48% tot 27,62% per 31.12.2005.

### 2.2. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

<sup>2</sup> Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vrije handen is.

- Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten.
- Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, en dergelijke.
- 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, alternatieve locaties, enz.
- Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, en zo verder.

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.

Intervest Retail is een zeer interessante partner 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 transacties (verkoop met aansluitend terughuur) met Intervest Retail af te sluiten.

### 2.3. Verbetering van de risicospreiding

Intervest Retail tracht het beleggingsrisico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals kleding, voeding, doe-het-zelf, binnenhuisinrichting, enz.

Daarnaast tracht de bevak de geografische spreiding van haar panden te maximaliseren over gans België.

Het beheren van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten is moeilijker, aangezien de meeste huurcontracten onderworpen zijn aan de handelshuurwetgeving (wet van 30.04.1951), waardoor de huurders elke drie jaar een wettelijke opzegmogelijkheid hebben.



### 3. Corporate governance

#### 3.1. Algemeen

De inhoud van dit hoofdstuk is mede gebaseerd op de voorschriften van de Bijlage F van de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens. Het Corporate Governance Charter dat de interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Retail beschrijft, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

#### 3.2. Samenstelling en werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bestond in 2005 uit 5 leden, waarvan 3 onafhankelijke bestuurders. De onafhankelijke bestuurders zijn in 2004 benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de Algemene vergadering worden herroepen.

##### Reinier van Gerrevink (56)

Adres Bankastraat 123, NL – 2585 EL 's-Gravenhage  
Functie Voorzitter  
Term Mei 2008  
Functie/beroep Chief Executive Officer, VastNed Management BV

##### Hubert Roovers (62)

Adres Franklin Rooseveltlaan 38, NL – 4835 AB Breda  
Functie Bestuurder  
Term Mei 2008  
Functie/beroep Directeur Special Projects, VastNed Management BV

##### Paul Christiaens (61)

Adres Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg

Functie Onafhankelijk Bestuurder  
Term Mei 2007  
Functie/beroep Bestuurder van vastgoedvennootschappen

##### Gérard Philippson (55)

Adres Saturnelaan 34, 1180 Brussel  
Functie Onafhankelijk Bestuurder  
Term Mei 2007  
Functie/beroep Gedelegeerd Bestuurder Sopedi

##### Joost Rijnbout (66)

Adres Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen  
Functie Onafhankelijk Bestuurder  
Term Mei 2007  
Functie/beroep Gedelegeerd Bestuurder Intervest Offices NV

De heren Roovers en van Gerrevink vertegenwoordigen de meerderheidsaandeelhouder VastNed Retail NV.

De heren Rijnbout en Roovers zijn in toepassing van artikel 4 §1 5° van het Koninklijke Besluit van 10 april 1995 op de Bevaks belast met het toezicht over het dagelijks bestuur.

De Raad van Bestuur is in het jaar 2005 vier maal bijeengekomen. De bestuurders waren aanwezig als volgt:

	21/2/2005	18/5/2005	8/8/2005	7/11/2005
Reinier van Gerrevink	afwezig	X	X	afwezig
Hubert Roovers	X	X	X	X
Paul Christiaens	X	X	X	X
Gérard Philippson	X	afwezig	X	afwezig
Joost Rijnbout	X	X	X	X



De belangrijkste agendapunten waren:

De goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers

De goedkeuring van de budgetten

De bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. huurderskwesties, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)

De regels in verband met de samenstelling en werking van de Raad van Bestuur worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap. Het kan geraadpleegd worden op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be).

### 3.3. Samenstelling en werking Auditcomité

Het Auditcomité bestaat uit de volgende leden:

Naam	Benoemd tot
Reinier van Gerrevink	Niet gespecificeerd
Paul Christiaens	Niet gespecificeerd
Gérard Philippson	Niet gespecificeerd

Het Auditcomité is in het jaar 2005 drie maal bijeengekomen. De bestuurders waren als volgt aanwezig:

	21/2/2005	18/5/2005	8/8/2005
Reinier van Gerrevink	afwezig	X	X
Paul Christiaens	X	X	X
Gérard Philippson	X	afwezig	X

De belangrijkste agendapunten waren:

- De bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- De bespreking van de budgetten

Het Comité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de Raad van Bestuur.

De leden krijgen voor deze opdracht geen extra vergoeding buiten hun normale bestuurdersvergoeding.

De regels in verband met de samenstelling en werking van het Auditcomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap. Het kan geraadpleegd worden op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be).

### 3.4. Belangenconflicten

Indien een bestuurder omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijk aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, wordt artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht geen deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, § 1 in fine). Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar het K.B. van 10 april 1995, Afdeling 3, artikels 22 tot en met 27 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

Een dergelijke situatie, waarbij deze procedure voorzien in artikel 523 dan wel artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen of de procedure bedoeld in artikel 24 van het K.B. van 10 april 1995 diende te worden nageleefd, heeft zich in 2005 niet voorgedaan.

### 3.5. Het Directiecomité

Het Directiecomité was in 2005 als volgt samengesteld:

BVBA Gert Cowé, vertegenwoordigd door Gert Cowé, Voorzitter, Chief Executive Officer

BVBA Rudi Taelemans, vertegenwoordigd door Rudi Taelemans, Chief Operating Officer

Conform artikel 524bis van het Wetboek van



Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de Raad van Bestuur bepaalde bestuurs-bevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het Directiecomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap. Het kan geraadpleegd worden op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be).

### 3.6. Remuneraties

De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen zien af van een bestuurdersvergoeding.

De onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders krijgen een jaarlijkse vaste vergoeding.

De vaste vergoedingen bedragen in 2005:

- € 12.394 per jaar om lid te zijn van de Raad van Bestuur
- € 0 per jaar om lid te zijn van een Comité
- € 0 per jaar voor de uitoefening van het voorzitterschap van een Comité

Aangezien het Directiecomité in 2005 uitzonderlijk uit slechts twee personen bestond, is de Raad van Bestuur om privacy redenen van oordeel dat een gemeenschappelijke bekendmaking van het totaal vergoedingspakket hier volstaat en dat de individuele vergoeding van de CEO (en dus ook die van het andere comitélid) niet moeten worden bekend gemaakt.

Het bedrag van de remuneratie die werden toegekend aan de leden van het Directiecomité bedroegen als basisvergoeding € 229.920. De overige componenten bestonden uit een variabele remuneratie van € 17.500.

Er werden in het boekjaar 2005 geen aandelen of aandelenopties aan de leden van het Directiecomité toegekend.

De leden van het Directiecomité werden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van anderhalf jaar vaste vergoeding.

### 3.7. Commissaris

De Commissaris, aangesteld door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.

### 3.8. Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, te weten: de Crombrughe & Partners en Cushman & Wakefield.

### 3.9. Comply or explain

De vennootschap onderstreept, zoals reeds vermeld in de jaarbrochure 2004, zijn bereidheid om de principes en bepalingen van de Belgische code zo goed als mogelijk na te leven. Dat proces vergt evenwel enige tijd. Hieronder volgt de toelichting (explain) voor de codebepalingen waarvan in 2005 afgeweken werd:

[Opmerking in verband met de bepalingen onder principe 4](#)

Hoewel de Raad van Bestuur het vierde principe volledig onderschrijft heeft de Raad in het jaar 2005 geen nieuwe bestuurders voorgedragen, benoemd, gevormd noch geëvalueerd. De Raad neemt zich evenwel voor om hiervoor een aangepast beleid uit te werken dat ten laatste op de Algemene Vergadering van 2007 in voege kan treden.

### Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking

De Raad van Bestuur heeft besloten voorlopig geen Benoemingscomité en geen Remuneratiecomité op te richten. De Raad ziet de betreffende opdrachten van deze Comités als taken van de voltallige Raad van Bestuur. De beperkte omvang van de Raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

### Uitvoerend management

Het Directiecomité bevat niet alle uitvoerende bestuurders. Wegens de specificiteit van de samenstelling van het Directiecomité (en artikel 4 §1 5° van het Koninklijke Besluit van 10 april 1995 op de Bevaks dat expliciet vereist dat twee bestuurders toezicht uitoefenen op het dagelijks bestuur) wordt afgeweken van de bepaling 6.2.

### Remuneratie

Zoals aangegeven bij punt 6 geeft de Raad van Bestuur zolang het Directiecomité slechts twee leden telt voorrang aan de bepaling 7.16 ten koste van de bepaling 7.15. Bijgevolg worden de vergoedingen van de twee leden van het uitvoerend management enkel op globale basis en niet apart bekend gemaakt.

### Bijlage A: onafhankelijkheid

Om wettechnische redenen is de heer Rijnbout benoemd als gedelegeerd bestuurder maar aangezien hij volgens de Raad van Bestuur en de aandeelhouders ook aan alle andere onafhankelijkheidsvoorwaarden voldoet, wordt hij ook als onafhankelijk bestuurder beschouwd.

### Bijlage B: transacties in aandelen

De wetgeving op de Bevaks en het toezicht van de CBFA regelen grotendeels de toepassing van deze bepalingen. Verder zal de vennootschap dit jaar haar

intern reglement met betrekking tot transacties in aandelen verder uitwerken en op punt stellen.

### Bijlage C: Auditcomité

Desamenstellingen en de werking van het Auditcomité, zoals beschreven in het charter, houden rekening met de eigen behoeften, de beperkte omvang en het wettelijk kader van de vennootschap. Het is in de gegeven omstandigheden niet wenselijk om daarenboven de gedetailleerde bepalingen van de bijlage C uit de code na te leven.

### Bijlage D en E:

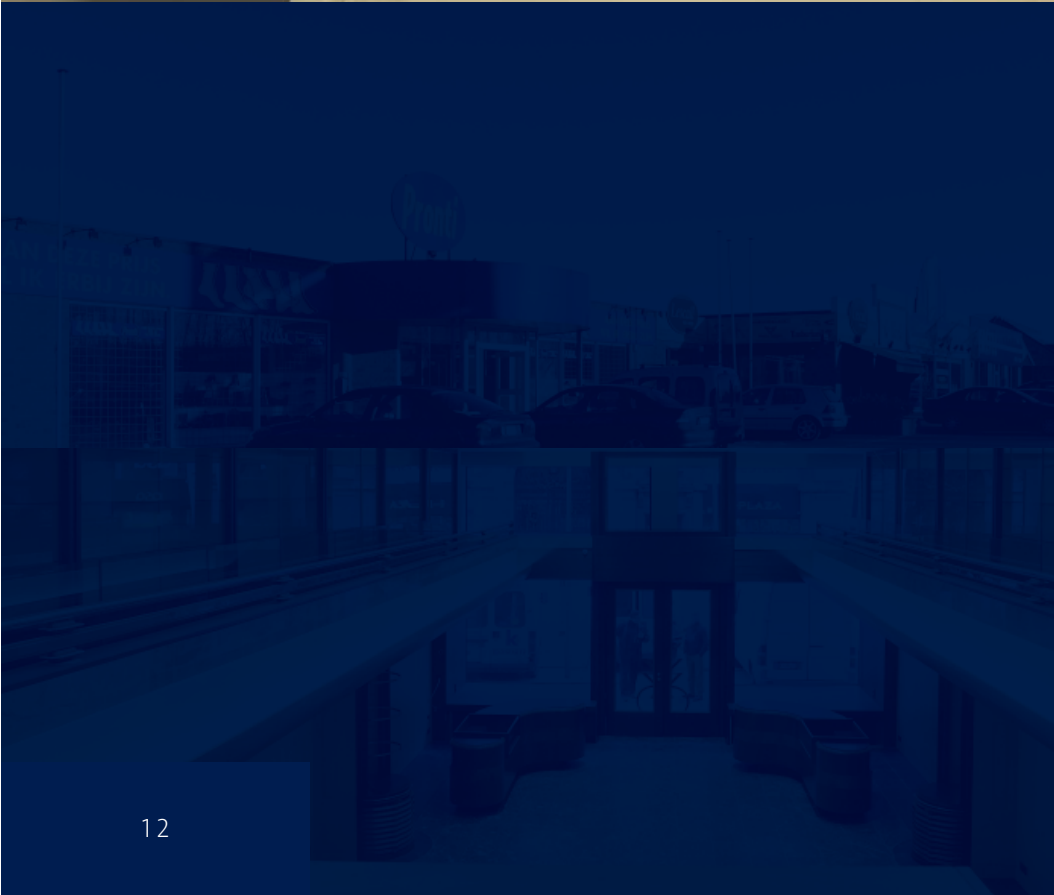
Zoals hoger aangegeven houdt de uitleg bij de bepalingen van 5.3. en 5.4 in dat de bijlagen D en E over het Benoemingscomité en Remuneratiecomité in 2005 niet werden nageleefd. De volledige Raad van Bestuur neemt deze opdracht op zich.

### Intentieverklaring

De Raad van Bestuur zal in de komende maanden en jaren de nodige aandacht aan corporate governance besteden om de Belgische code zo goed mogelijk na te leven. Intervest Retail voldoet overigens al van bij zijn ontstaan aan alle voorwaarden van de strenge Bevakwetgeving en is in dit kader ook onderworpen aan het voortdurend prudentieel toezicht van de CBFA.



# II VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITÉ







Meir 99 - 2000 Antwerpen

INTERVEST RETAIL  
JAARBROCHURE 2005  
VERSLAG VAN HET  
DIRECTIECOMITÉ

## 1. De markt van het commerciële vastgoed<sup>3</sup>

### 1.1. Algemeen

De markt van het commerciële vastgoed zit terug in de lift. Door het optimisme van de Belgische gezinnen t.a.v. de Belgische economie en werkgelegenheid, nemen de bestedingen opnieuw toe. Dit is uiteraard goed nieuws voor de winkelketens. Door de lage rente en grote beschikbaarheid van geldmiddelen, blijft de vraag naar investeringen op een hoog peil.

### 1.2. De verhuurmarkt

De verhuurmarkt in 2005 werd gekenmerkt door een stijgende vraag naar kwaliteitsvolle panden. Grote, internationale retailers deden hun intrede in de Belgische markt en zochten naar geschikte locaties, zowel in de binnenstad als in de periferie. Deze tendens had een positieve invloed op de huurprijzen, die eind 2005 stegen.

#### Binnenstadswinkels

Het afgelopen jaar waren er een aantal buitenlandse nieuwkomers op de Belgische markt, op zoek naar kwaliteitsvolle winkelpanden in de binnenstad. We denken hierbij aan de kledingretailers New Look (Groot-Brittannië), Sfera (Spanje) en New Yorker (Duitsland).

Ook gevestigde kledingretailers uit de luxesector – zoals Essentiel, Donaldson en Sonia Rykiel – waren expansief en zochten grotere winkelpanden.

De vraag was zelfs zo groot, dat ze het aanbod oversteeg. Hierdoor kenden de huurprijzen eind 2005 voor het eerst sinds jaren een stijging.

Een overzicht van de belangrijkste huurwaarden in België eind 2005 (in €/m<sup>2</sup>/jaar, voor een winkelpand van 150m<sup>2</sup>):

	2005	2004
Brussel, Nieuwstraat	€ 1.350	€ 1.250
Antwerpen, Meir	€ 1.300	€ 1.250
Gent, Veldstraat	€ 1.025	€ 925
Brugge, Steenstraat	€ 900	€ 800
Hasselt, Hoogstraat	€ 900	€ 800
Luik, Vinave d'île	€ 900	€ 800

We dienen wel op te merken dat de huurprijzen in de Belgische steden minder fors gestegen zijn dan deze in de rest van de wereld. In het jaarverslag van Cushman&Wakefield 'Main Streets across the World', waarin de wereldsteden gerangschikt worden volgens de huurprijzen, zakten de Belgische straten zelfs van de vijfentwintigste naar de achtentwintigste plaats.

#### Winkelcentra

Eind 2004 was er een stijging van de huurprijzen in winkelcentra vast te stellen. Deze stijging heeft zich verder gezet in 2005. Ook in de winkelcentra was het aanbod kleiner dan de vraag. België is een van de twaalf Europese landen met het minste aantal winkelcentra waardoor er nog ruimte voor nieuwe winkelcentra is.

Het was dan ook niet onverwacht dat de opening van L'Esplanade in Louvain-la-Neuve (30.000m<sup>2</sup>) succesvol was. Alle grote retailers die zich in winkelcentra vestigen, zijn er aanwezig: Zara, Hennes&Mauritz, C&A, Esprit, Mexx, Massimo Dutti, enz. Bovendien verwelkomde L'Esplanade enkele nieuwkomers op de Belgische markt, zoals W8o, Georges en Histoire d'Or.

Gemiddelde huren halen vlot € 400/m<sup>2</sup>/jaar en in de duurdere segmenten zoals textiel worden soms tophuren van € 800 à € 900/m<sup>2</sup>/jaar (in zone A) bereikt.

De huurgelden voor winkelcentra zijn duidelijk stijgend.

<sup>3</sup> Deze tekst werd grotendeels gebaseerd op gegevens van Cushman & Wakefield.

## Baanwinkels

De grote retailparken en de afzonderlijke baanwinkels deden het bijzonder goed in het afgelopen jaar. Ook hier was de vraag naar kwalitatieve panden groter dan het aanbod, waardoor de huurprijzen in stijgende lijn gingen.

Winkelketens die tot voorheen steevast voor een pand in de binnenstad of in een winkelcentra kozen, begonnen meer en meer naar baanwinkels te komen. Voorbeelden hiervan zijn o.a. Kruidvat en Hema.

In de markt van de retailparken waren er eveneens enkele internationale nieuwkomers, zoals het Nederlandse Action en het Duitse Zoomart. Bovendien toonden enkele internationale groepen een opmerkelijke interesse in de Belgische baanwinkels en namen zij bestaande formules over. Zo hebben C&A en BR Bedding alle Superconfex-winkels overgenomen.

De gemiddelde huurprijs schommelt rond de € 85/m<sup>2</sup>/jaar. Voor toplocaties worden soms prijzen van € 125 à € 150 m<sup>2</sup>/jaar betaald.

Ook deze markt wordt gekenmerkt door een aantal grote projecten. Een nieuwe trend is het opduiken van grote retailparks (of shopping parks): een groot aanbod van winkels, met eenzelfde uniforme architectuur, met een groot aanbod aan horeca en ontspanning en beheerd door één management. Voorbeelden hiervan zijn o.a. het project Hydrion te Arlon en de herontwikkeling door Intervest Retail van het Wooncentrum Van De Ven te Olen.

## Factory outlets

In factory outlets vindt men 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

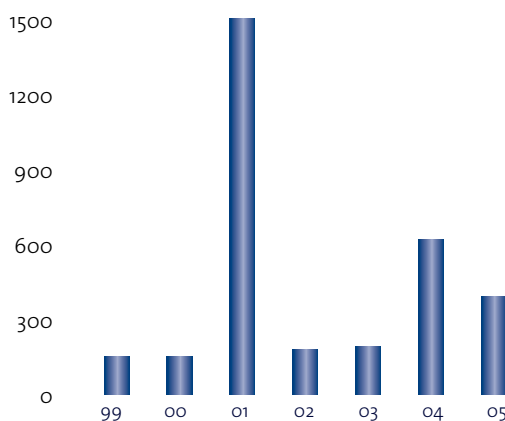
producten de laatste van een reeks of van een vorig seizoen te zijn, licht beschadigd, deel uitmakend van overstocks of testproducten.

De markt voor outlet centers bleef groeien in België. Eind december opende een factory outlet centre zijn deuren in Verviers. Na Maasmechelen Village en Factory Shopping Messancy, wat eigendom is van Intervest Retail, is dit het derde factory outlet centre in België. Ook in Gent zijn er plannen om een outlet centre te ontwikkelen.

### 1.3 De investeringsmarkt

2005 was een sterk jaar wat betreft investeringen in winkelvastgoed. Met een verkocht volume van bijna € 400 miljoen ligt 2005 boven het gemiddelde van de afgelopen jaren. Weliswaar was 2004 beter (€ 620 miljoen) maar in dat jaar waren er diverse 'pocket to pocket' verkopen.

Retail investment volume in Mio EUR



Bron : Cushman & Wakefield

De omvang van de beschikbare fondsen en de vraag enerzijds en de beperking van het aanbod in de kantoorsector anderzijds, resulteerden in een verschuiving van de beleggingen naar de winkelsector.

De privé-beleggers namen dit jaar maar liefst 80%



van de beleggingen in de winkelsector voor hun rekening. Qua nationaliteit zijn het vooral Belgen die winkels kopen, op de voet gevolgd door Ieren en Nederlanders.

Met een sterkere vraag dan in de kantoorsector stonden de rendementen van de winkelsector het hele jaar lang sterk onder druk en gingen de toprendementen (Nieuwstraat, Louizalaan, Meir) van 5,25% en 5,5% bij het begin van het jaar naar slechts 4,5% eind 2005. Bij sommige transacties lag het rendement zelfs nog lager (onder andere een verkoop Nieuwstraat en een verkoop Louizalaan).

Bij de grotere transacties noteren we o.a. het Heron project aan de Guldenvlieslaan te Brussel, de Andresen portefeuille en "Den Tir" te Antwerpen.

#### 1.4. Hervorming van het regime inzake handelsvestigingen

De wet van 29 juni 1975 betreffende de handelsvestigingen (de zogenaamde "Grendelwet") had tot doel om de exploitatie van bepaalde nieuwe winkelprojecten te onderwerpen aan een bijkomende vergunning (de "socio-economische vergunning") en dit na een onderzoek van hun impact op de commerciële omgeving vanuit sociaal en economisch oogpunt.

De toepassing van deze wet heeft tot veel ontevredenheid en onduidelijkheid geleid bij diverse economische actoren. Behoudens een verstrenging in 1994, is deze wet gedurende bijna 30 jaar niet aangepast geweest. Ze is dan ook voorbijgestreefd en onaangepast aan de evolutie van een sector in voortdurende ontwikkeling.

In het kader van de administratieve vereenvoudiging is de regering reeds vanaf 2002 bezig deze wet aan te passen "aan de behoeften en kenmerken van het huidige commerciële landschap" door "de samenhang tussen de kleine, de middelgrote

en de grote distributiebedrijven te verbeteren zonder enerzijds de verwezenlijking van nieuwe en uitbreiding van bestaande handelsvestigingen te belemmeren, en zonder anderzijds leegstand in de stadskernen te veroorzaken".<sup>4</sup>

Het nieuwe wetsontwerp is aangenomen door zowel Kamer van Volksvertegenwoordigers als door Senaat, tijdens hun plenaire zittingen van respectievelijk 15 en 17 juli 2004. De Wet werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 5 oktober 2004; zij is ingegaan op 1 juli 2005.

De belangrijkste wijzigingen t.o.v. de oude wet zijn de volgende:

- voor bepaalde uitbreidingen en verplaatsingen geldt voortaan enkel een meldingsregime
- deprocedureszijnvereenvoudigd: voortaan oordeelt het College van Burgemeester en Schepenen over de toekenning van een vergunning. De nieuwe rol van het Nationaal Sociaal-Economische Comité voor de Distributie is veel beperkter dan het oude Sociaal-Economische Comité voor de Distributie
- de procedures worden versneld en de beroepsmogelijkheden uitgebreid
- opheffingen van de zogenaamde zones 1 en zones 2, waardoor voortaan ook binnenstadswinkels groter dan 400 m<sup>2</sup> (netto verkoopoppervlakte) vergunningsplichtig worden
- wanneer de overheden niet tijdig een beslissing nemen, wordt de aanvraag geacht te zijn goedgekeurd (principe van de stilzwijgende vergunning)

Deze nieuwe wet zal ongetwijfeld vele veranderingen met zich meebrengen, aangezien de vergunningen vanaf 1/7/2005 meer op lokaal niveau worden afgeleverd. Mogelijk zullen er dus meer (grootschalige) winkelprojecten komen de volgende jaren. Het is echter nog te vroeg om vaststaande uitspraken te doen: de toekomst zal uitwijzen wat de gevolgen van de nieuwe wet zijn.

<sup>4</sup> Verslag, Parl.st., zitting 2003-2004, 51, 1035/007, pp.3 tot en met 5.

## 2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2005

Afgelopen jaar evolueerde de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 276,9 miljoen naar € 284,7 miljoen (de investeringswaarde evolueerde van € 283,9 miljoen naar € 291,8 miljoen).

Deze toename kan als volgt gedetailleerd worden:  
(in miljoen euro)

- waarde portefeuille 01.01.2005:	€ 276,9
- verkopen:	- € 8,6
- niet-gerealiseerde meerwaarden:	€ 16,4
- niet-gerealiseerde minderwaarden:	- € 8,2
- investeringen:	€ 8,2
- waarde portefeuille 31.12.2005:	€ 284,7

### 2.1. Aankopen



Op 23 december heeft de vennootschap een aankoopovereenkomst getekend met IBC Vastgoed NV (dochter van Heijmans België) omtrent de verwerving van het in aanbouw zijnde winkelcentrum Julianus te Tongeren.

Het project is gelegen aan de Maastrichterstraat, de hoofdwinkelstraat van Tongeren. Het totale project betreft enerzijds de herontwikkeling van een voormalig hospitaal in winkels en hotel, en anderzijds de nieuwbouw van winkels, appartementen en ondergrondse parking. Intervest Retail verwerft het winkelgedeelte bestaande uit 22 winkels en één supermarkt (totale oppervlakte 8.900 m<sup>2</sup>).

De totale investering van Intervest Retail bedraagt circa € 17,56 miljoen reële waarde (€ 18 miljoen investeringswaarde) aan een bruto aanvangsrendement (BAR) van 6,9%. Het netto aanvangsrendement bedraagt 6,7%. De bouwwerkzaamheden zijn eind oktober 2005 gestart. De opening van het winkelcentrum is gepland voor het laatste kwartaal 2007. Gegeven de huidige financieringsverhoudingen, zal het project door Intervest Retail kunnen worden gefinancierd door middel van vreemd vermogen. De investering zal vanaf 2008 positief bijdragen aan het operationele resultaat.

De stad Tongeren zal diverse openbare werken in de onmiddellijke omgeving van het project uitvoeren, waardoor de ganse buurt een opwaardering zal kennen. Meer bepaald zullen er aanpassingen gebeuren aan de Veemarkt, de Leopoldwal ter hoogte van het project en het Hospitaalplein waardoor het verblijfscomfort van het winkelpubliek zal verhogen.



### 2.2. Verkopen

De panden van Intervest Retail worden permanent geëvalueerd op basis van hun toekomstige bijdrage aan het rendement. Zo worden op regelmatige basis panden bestemd voor verkoop omwille van diverse redenen :

- het betreft geen winkelpanden maar kantoren, opslaghallen of residentieel vastgoed;
- de panden zijn gelegen op locaties waar



geen groei meer verwacht wordt of waar de aantrekkingskracht van verminderd is;  
 - het betreft alleenstaande panden die geïsoleerd liggen waardoor het beheer te arbeidsintensief wordt.

Binnen dit kader werden in de loop van 2005 voor € 8,6 miljoen panden verkocht met een minderwaarde van € 0,5 miljoen

Het betreft hier volgende gebouwen:

Locatie	Adres	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Verkoopprijs in €	Boekwaarde bij verkoop (reële waarde) (€)	Meer- of minderwaarde (€)
Brussel	Elsensesteenweg 65	245	675.000	689.928	-14.928
Brussel	Verwelkomingsstraat 13/15	4.260	2.344.000	2.476.575	-132.155
Wilrijk	Oude Baan 59-79 / Boomsesteenweg 660-664	20.170	5.300.000	5.434.898	-134.898
	Transactiekosten				-216.119
<b>TOTAAL</b>		<b>24.675</b>	<b>8.319.000</b>	<b>8.601.401</b>	<b>-498.100</b>



### 2.3. Olen

Zoals reeds aangekondigd in september 2004, heeft Interinvest Retail plannen om het huidige winkelcentrum VanDeVen in Olen te herontwikkelen tot een uniek, innovatief nieuwe-generatie shopping park om het potentieel van de winkelsite optimaal te benutten. Meer concreet wordt er hierbij gedacht aan een openluchtpark rond de thema's "wonen", "tuin" en "hobby & vrije tijd" met een ruim aanbod aan diensten en faciliteiten, 35.000 m<sup>2</sup> groot en ingebed in een aangenaam kader. Het totaalconcept moet de bezoeker een optimale winkelervaring bieden en voor de huurders een commerciële meerwaarde inhouden.

Het totaalconcept is opgevat als een architecturaal éénvormig en kwalitatief geheel met overdekte wandelesplanades, gelegen rond een centraal autovrij plein met een aantal horecagelegenheden, ruime groene zones en waterpartijen. Het shopping park zal een evenwichtige mix bevatten van grotere en kleinere winkels. Er is zowel plaats voorzien voor winkelketens als voor lokale zelfstandigen, die samen een ruim en gediversifieerd aanbod brengen, gespreid over de 3 kerndomeinen (wonen, tuin, hobby & vrije tijd).

Naast het winkelaanbod, zal het park ook een uitgebreid service- en faciliteitenpakket brengen, met winkelcomfort, beleving en kindvriendelijkheid als centrale uitgangspunten. Zo zijn een ruime gratis parking voor 1.500 wagens (inclusief plaatsen voor mindervaliden en jonge moeders), een laad- en losruimte, kinderopvang, een overdekte kinderspeeltuin, ruime sanitaire voorzieningen, rolstoelverhuur en nog heel wat andere diensten voorzien.

Een professioneel beheerder zal zich naast het dagelijks centrummanagement ook bekommeren om de aspecten onderhoud, afvalbeheer en veiligheid. Bovendien zal de beheerder instaan

voor de centrale promotie van het shopping park, o.a. via een strategisch marketingbeleid, gebaseerd op advertentiecampagnes en de organisatie van evenementen en (kinder)animaties in het centrum.

Het concept zoals het nu voorligt zal een investering vergen van € 35 à € 40 miljoen.

De verhuringen lopen vlot: voor 30 % van de winkels werden reeds principe-overeenkomsten afgesloten; voor de overige 70 % zijn verregaande gesprekken lopende.

Op 7 juli werd een socio-economische vergunning afgeleverd door de gemeente Olen met een aantal beperkende voorwaarden die voor Interinvest Retail onaanvaardbaar waren. De vennootschap is hiertegen in beroep gegaan bij het Interministerieel comité, die vervolgens op 6 december de volledige gevraagde vergunning afleverde. Daardoor kan de bevak een project realiseren van 35.231 m<sup>2</sup> bruto verkoopsoppervlakte (26.642 m<sup>2</sup> netto).

De bouwvergunning werd tot op heden nog niet afgeleverd daar het onzeker is of er een Milieu Effecten Rapport (MER) dient opgesteld te worden. Meer duidelijkheid hieromtrent wordt verwacht tegen maart 2006.

Een juridisch dispuut omtrent één van de villa's op de site is nog steeds lopende.



## 2.4. Factory Shopping Messancy

Afgelopen jaar stond vooral in het teken van de verdere commercialisatie van Factory Shopping Messancy (FSM). Dit project werd in november 2002 gekocht. De bouw startte in december 2002 en het centrum opende haar deuren op 05.06.2003.

Het betreft hier een geconcentreerd aanbod van winkels waar de producenten hun goederen rechtstreeks kunnen aanbieden aan fikse kortingen (minstens 25% op de detailhandelprijzen). Daarenboven dienen deze producten de laatste van een reeks of van een vorig seizoen te zijn, licht beschadigd te zijn of deel uit te maken van overstocks of testproducten.

De huurgelden die de huurders betalen zijn grotendeels gerelateerd aan de omzet die ze genereren op FSM (omzethuren). De keuze van de huurder is dus uitermate belangrijk: niet alleen bepaalt dit de hoogte van de huurgelden die Intervest Retail zal ontvangen, tevens dienen de huurders complementair te zijn aan elkaar. Een juiste huurdersmix zal immers zorgen voor een maximale aantrekkingskracht van klanten.

Daarenboven vallen alle huurovereenkomsten



onder de wet op de Handelshuren, waardoor het voor de eigenaar zeer moeilijk is om huurders op te zeggen. Al deze factoren zorgen ervoor dat de nodige tijd besteed dient te worden aan de keuze van de huurders en dat Intervest Retail zich niet mag laten verleiden tot het snel "opvullen" van FSM met de eerste de beste huurders.

FSM bestaat uit ± 13.700 m<sup>2</sup> winkeloppervlakte en ± 4.000 m<sup>2</sup> oppervlaktes voor horeca en vrijetijdsbesteding. Onder de huurders bevinden zich diverse gerenommeerde merken.

Factory outlet centres hebben het momenteel niet gemakkelijk in Europa. De ontwikkeling en verhuring van outlet centres neemt gemiddeld ongeveer twee jaar in beslag, aangezien men, enerzijds, met







producenten te maken heeft in plaats van met retailers en men, anderzijds, omwille van de omzethuren niet te snel mag gaan en de goede merken moet verkrijgen. De diverse nieuwe openingen van outlet centres en de economische crisis leiden daarenboven tot grote voorzichtigheid en scepsis bij een aantal producenten, waardoor de verhuring van nieuwe centres traag verloopt.



Ook FSM had in haar aanvangsfase te kampen met een moeilijke verhuurmarkt. De bezettingsgraad bedroeg 18 maanden na opening (31.12.2004) slechts 37,64%.



Gezien deze moeilijke situatie heeft Intervest Retail medio 2004 dan ook beslist om enkele ingrijpende wijzigingen door te voeren om het project weer op het juiste spoor te brengen:



- aanstellen van een nieuw team gespecialiseerde letting agents;
- een nieuwe marketingcampagne opstellen met het oog op een heropening van het centrum voor de zomer van 2005;
- het centrum qua architectuur en design commercieel aantrekkelijker maken.

Deze maatregelen werden in 2005 met succes doorgevoerd. In april was er een commerciële heropening van het centrum met 15 nieuwe huurders. Per einde 2005 bedroeg de bezettingsgraad van de winkels 82%. De bezoekersaantallen en de omzetten gingen sindsdien in stijgende lijn.

FSM wordt beheerd door Messancy Outlet Management NV, een dochtermaatschappij van Intervest Retail. Voor meer informatie over FSM zie: [www.factoryshoppingmessancy.be](http://www.factoryshoppingmessancy.be).

### 3. Feiten na balansdatum

In maart 2006 werd een pakket winkels verkocht voor € 15,5 miljoen:

Locatie	Adres	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Verkoopprijs in €	Boekwaarde bij verkoop (reële waarde) (€)	Meer- of minderwaarde (€)
Aalst	Kalfstraat 3	9.726	7.643.252	8.086.317	-443.065
Dinant	Tienne de l'Europe	3.308	2.399.285	2.491.861	-92.576
Gerpennes	Rue de Bertransart 99	290	192.161	199.586	-7.425
Hannut	Rue de Huy 63	3.015	1.668.348	2.081.947	-413.599
Kapellen	Eikendreef 5	906	485.528	476.224	9.304
Roeselare	Brugsesteenweg 524	1.000	857.478	868.612	-11.134
Oostende	Torhoutsesteenweg 610	1.000	1.028.461	1.045.086	-16.625
Sint-Niklaas	Kapelstraat 119	940	315.275	357.665	-42.390
Sint-Truiden	Hasseltsesteenweg 69	850	890.303	831.907	58.396
<b>Totaal</b>		<b>21.035</b>	<b>15.480.091</b>	<b>16.439.205</b>	<b>-959.114</b>

#### 4. Vooruitzichten

Voor 2006 en de verdere toekomst is het streven er op gericht de huidige positie van Intervest Retail als grootste bevak op het gebied van Belgisch commercieel vastgoed niet alleen te handhaven, maar ook verder uit te bouwen. Dit kan door rechtstreekse aankopen, fusies en overnames. Op termijn moet de portefeuille in onze visie naar een omvang van circa € 500 miljoen groeien.

Gelet op de lage rentestand, het huidige beursklimaat en het mooie rendement van de vennootschap, blijft Intervest Retail mogelijke

kapitaalverhogingen bestuderen waarbij een beroep gedaan wordt op publiek kapitaal. Een dergelijke kapitaalsverhoging zal pas doorgevoerd worden, wanneer er voldoende interessante investeringsobjecten kunnen aangekocht worden.

Op korte termijn zullen onze inspanningen zich vooral richten op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille, het onderzoeken van diverse groeiscenario's, het succesvol ontwikkelen van Factory Shopping Messancy en het herontwikkelen van het winkelcentrum Van De Ven te Olen (zie pagina 19 en volgende).

#### 5. Samenvatting van de geconsolideerde cijfers

BALANS (€ 000)	31.12.2005	31.12.2004
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>	<b>285.152</b>	<b>277.105</b>
Immateriële activa	10	16
Vastgoedbeleggingen	280.107	272.373
Projectontwikkelingen	4.561	4.561
Andere materiële vaste activa	455	137
Handelsvorderingen en andere vaste activa	19	18
<b>Vlottende activa</b>	<b>9.121</b>	<b>5.357</b>
Handelsvorderingen	1.454	1.888
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	932	1.770
Kas en kasequivalenten	6.566	1.665
Overlopende rekeningen	169	34
<b>Totaal activa</b>	<b>294.273</b>	<b>282.462</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>171.703</b>	<b>166.629</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>73.314</b>	<b>63.993</b>
Voorzieningen	195	195
Langlopende financiële schulden	72.816	63.543
Andere langlopende verplichtingen	303	255
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>49.256</b>	<b>51.840</b>
Kortlopende financiële schulden	32.719	45.626
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.691	3.406
Andere kortlopende verplichtingen	12.025	1.938
Overlopende rekeningen	1.821	870
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>294.273</b>	<b>282.462</b>

WINST- EN VERLIESREKENING	2005	2004
Huurinkomsten	18.488	19.253
Met verhuur verbonden kosten	-340	-759
Met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	215	169
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>18.363</b>	<b>18.663</b>
Vastgoedkosten	-3.294	-2.012
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-832	-920
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>14.237</b>	<b>15.731</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-498	-24
Resultaat op verkopen van andere niet financiële activa	4	3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.370	-553
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>22.113</b>	<b>15.157</b>
Financieel resultaat	-3.449	-2.889
<b>Netto winst</b>	<b>18.664</b>	<b>12.268</b>



## 6. Commentaar op de cijfers

### 6.1. Aangepast jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks

Intervest Retail NV heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS). De vergelijkende cijfers voor het boekjaar 2004 werden aangepast aan de IFRS-principes.

Het aangepaste schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat uit:

- Gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden;
- Variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

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

### 6.2. Actief

De vaste activa zijn toegenomen van € 277,1 miljoen naar € 285,2 miljoen. De evolutie in het vastgoed (zie punt 2 pag. 17) verklaart het grootste deel van deze toename. Het vastgoed werd op 31 december 2005 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 291,8 miljoen (investeringswaarde) ten opzichte van € 283,9 miljoen een jaar eerder. De reële waarde (i.e. investeringswaarde) verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop) bedraagt op

31 december 2005 € 284,7 miljoen.

De andere materiële vaste activa bestaan voor € 0,5 miljoen uit meubilair, rollend materieel, uitrusting en inrichting. De andere vaste activa bestaat uit financiële vaste activa voor € 0,02 miljoen. Deze financiële vaste activa betreffen voornamelijk betaalde waarborgen.

De vlottende activa bedragen € 9,1 miljoen en bestaan voor € 1,5 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 0,9 miljoen uit overige vorderingen, voor € 6,6 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen (voornamelijk door storting van de verkoopprijs van Wilrijk op eind december 2005) en voor € 0,1 miljoen uit overlopende rekeningen. Er zijn voor € 0,6 miljoen voorzieningen voor dubieuze vorderingen opgenomen.

### 6.3. Passief

Het eigen vermogen van de bevak bedraagt € 171,7 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal is onveranderd op € 97,2 miljoen gebleven. De uitgiftepremies zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar (€ 4,2 miljoen). De reserves bedragen € 66,3 miljoen en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde. Deze onbeschikbare reserves zijn met € 8,1 miljoen toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het resultaat bedraagt per 31 december 2005 € 11,8 miljoen. Het eigen vermogen wordt verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (€ 7,1 miljoen) en door de variatie in de reële waarde van financiële derivaten (€ 0,7 miljoen).

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. Deze toelating geldt tot 24.01.2008.

Het totaal aantal aandelen bedraagt onveranderd 5.078.525 zodat op 31 december 2005 de intrinsieke waarde € 33,81 per aandeel bedraagt. Ten opzichte van de beurskoers op afsluitingsdatum 31 december 2005 van € 43,50 per aandeel, noteert het aandeel bijgevolg met een premie van 28,66%.

De langlopende schulden zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 9,3 miljoen tot € 73,3 miljoen. Deze toename is hoofdzakelijk te verklaren door de omzetting van een kortlopend krediet naar een langlopend krediet. De langlopende voorzieningen bedragen € 0,2 miljoen en bestaan uit provisies voor juridische geschillen. De langlopende financiële verplichtingen bedragen € 72,8 miljoen en bestaan uit lange termijn bankfinancieringen met vaste rentevoet. De andere langlopende verplichtingen (€ 0,3 miljoen) bestaan uit ontvangen bankwaarborgen van huurders en diverse schulden.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 49,3 miljoen en bestaan voor € 32,8 miljoen uit bankleningen waarvan de opgenomen schijf binnen het jaar vervalt en moet terugbetaald of verlengd worden, voor € 2,7 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 12,0 miljoen uit schulden aan verbonden partijen en diverse schulden, en tenslotte voor € 1,8 miljoen uit overlopende rekeningen.

De gemiddelde betaalde intrestvoet over 2005 bedraagt 3,52%.

Op 31.12.2005 bedraagt de schuldgraad conform IFRS 40,73%.

#### 6.4. Winst- en verliesrekening

De huurinkomsten zijn afgenomen van € 19,3 miljoen in 2004 naar € 18,5 miljoen in 2005. Deze daling is te wijten aan de lagere (netto)huurinkomsten van de factory outlet te Messancy als gevolg van in aanmerking te nemen huurincentives.

De met verhuur verbonden kosten daalden met € 0,4 miljoen omdat er minder voorzieningen voor dubieuze debiteuren aangelegd dienden te worden.

De vastgoedkosten nemen ten opzichte van 31 december 2004 toe met € 1,3 miljoen. Dit is te verklaren door het niet meer activeren van de leegstandskosten na de heropening van de factory outlet te Messancy.

Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is gedaald van € 15,7 miljoen naar € 14,2 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar (-9,5%), voornamelijk als gevolg van de opname van huurincentives en leegstandskosten met betrekking tot de factory outlet te Messancy.

Dit jaar werd een minderwaarde van € 0,5 miljoen gerealiseerd op de verkoop van niet-strategisch vastgoed (zie punt 2.2 pag. 17). De positieve variatie van de reële waarde in 2005 van € 8,4 miljoen is het gevolg van de schatting van de vastgoedexperts (€ 8,2 miljoen) en de gespreide in resultaatname van huurvoordelen toegekend aan de huurders (€ 0,2 miljoen). De waardeschommelingen van het vastgoed bestaat enerzijds uit waardestijgingen (€ 16,4 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 8,2 miljoen).

Het financiële resultaat bedraagt - € 3,4 miljoen tegenover - € 2,9 miljoen door een verhoging van de intrestlasten. De stijging kan verklaard worden doordat het gros van de betaalde intresten op



financieringen voor de factory outlet niet langer beschouwd wordt als bouwrente en dus in het financiële resultaat wordt genomen.

De netto winst van het boekjaar bedraagt € 18,7 miljoen in 2005 vergeleken met € 12,3 miljoen in 2004. De sterke toename van de netto winst is voornamelijk het gevolg van de positieve variatie van de vastgoedportefeuille in 2005 (€ 8,4 miljoen) vergeleken met 2004 (- € 0,6 miljoen).

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail NV, bedraagt € 10,9 miljoen in 2005 ten opzichte van € 12,9 miljoen in 2004. Het bruto uitkeerbare resultaat per aandeel bedraagt bij een 100% uitkering bijgevolg afgerond € 2,14 per aandeel ten opzichte van € 2,54 per aandeel vorig jaar.

## 7. Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de jaarrekening per 31.12.2005 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden:

In duizenden €	
- winst van het boekjaar:	€ 18.664
- toerekening van portefeuilleresultaat op onbeschikbare reserves:	- € 7.872
- over te dragen winst:	€ 10.792

Aan de Algemene vergadering van de Aandeelhouders zal op 10 mei 2006 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,14 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,82 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Rekening houdende met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 10.868.044<sup>5</sup>.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum

van 80% van de netto-opbrengst, aangezien, conform haar politiek in 2005 bijna 100% van de enkelvoudige uitkeerbare winst uitgekeerd wordt. Het dividend is betaalbaar vanaf 26 mei 2006. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen aangifte van dividendbewijs nummer 6.

## 8. Prognose

Het resultaat van 2006 zal in grote mate afhangen van het (financiële) succes van Factory Shopping Messancy. De bezoekers- en omzetcijfers dienen verder te stijgen, zodat er hogere omzethuren kunnen gegenereerd worden.

Tevens mist Intervest Retail de huurinkomsten van de in 2005 verkochte panden (± € 0,75 miljoen) die -behoudens wederinvestering van de ontvangen verkoopsommen- een negatieve impact zullen hebben op de winst per aandeel.

Het is dan ook moeilijk om een correcte inschatting te maken van de winst voor 2006.

<sup>5</sup> Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet de geconsolideerde winst, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.



# III VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL







Route d'Arlon 199 - Messancy

INTERVEST RETAIL  
JAARBROCHURE 2005  
VERSLAG BETREFFENDE  
HET AANDEEL

## 1. Beursgegevens

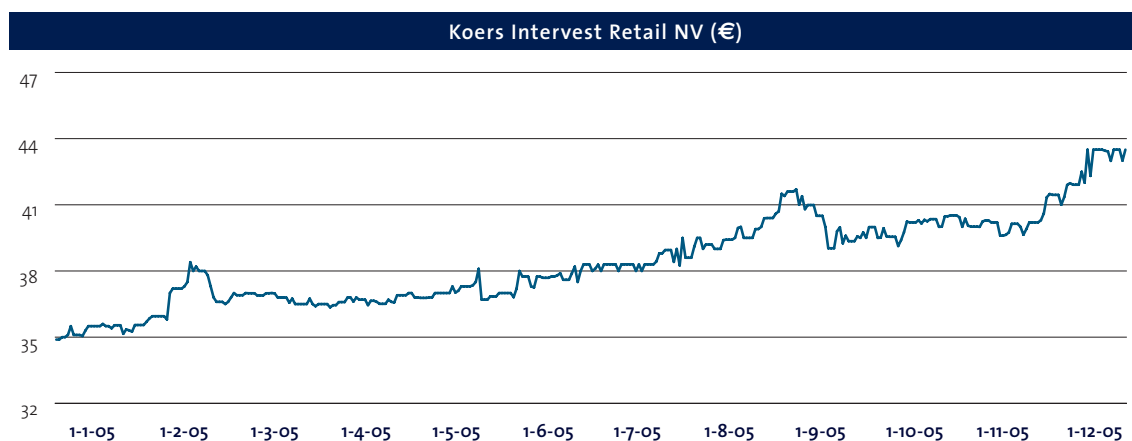
Sinds 1 januari 2002 noteert Intervest Retail op het Next Prime segment van Euronext Brussel. In dit segment bevinden zich bedrijven die niet in de Euronext 100 en de Next 150 staan, doch die zich bepaalde kwalitatieve verplichtingen opleggen zoals:

- het publiceren van kwartaalcijfers
- het opmaken van een aantal analistenrapporten per jaar
- het onderhouden van een professionele website

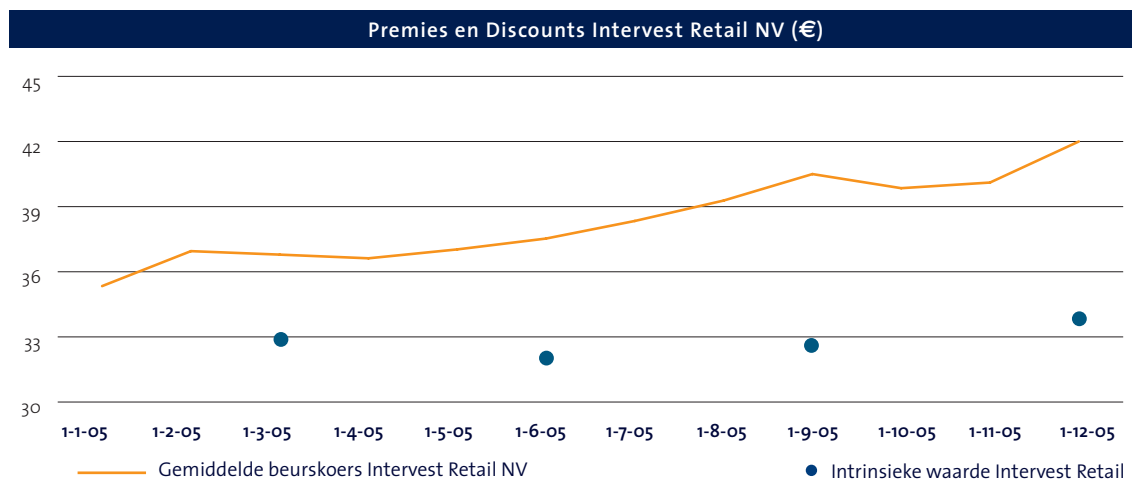
- voldoen aan de International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

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

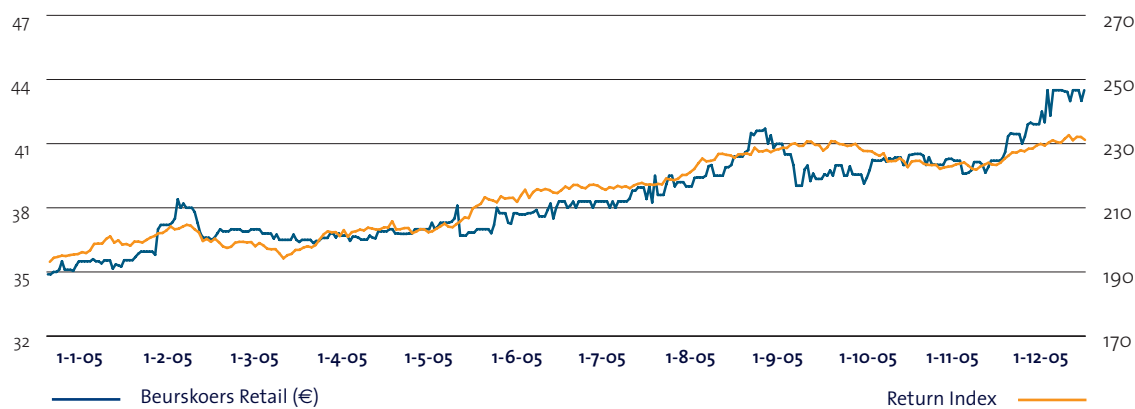


De koers van het aandeel steeg in 2005 van € 34,89 (1 januari 2005) tot € 43,50 (31 december 2005). De daling eind mei is te verklaren door de betaling van het dividend over boekjaar 2004. De stijging vanaf medio 2005 is conform de stijging van alle vastgoedindices. Vastgoedwaarden blijven een favoriete investering bij de aanhoudend lage rente.



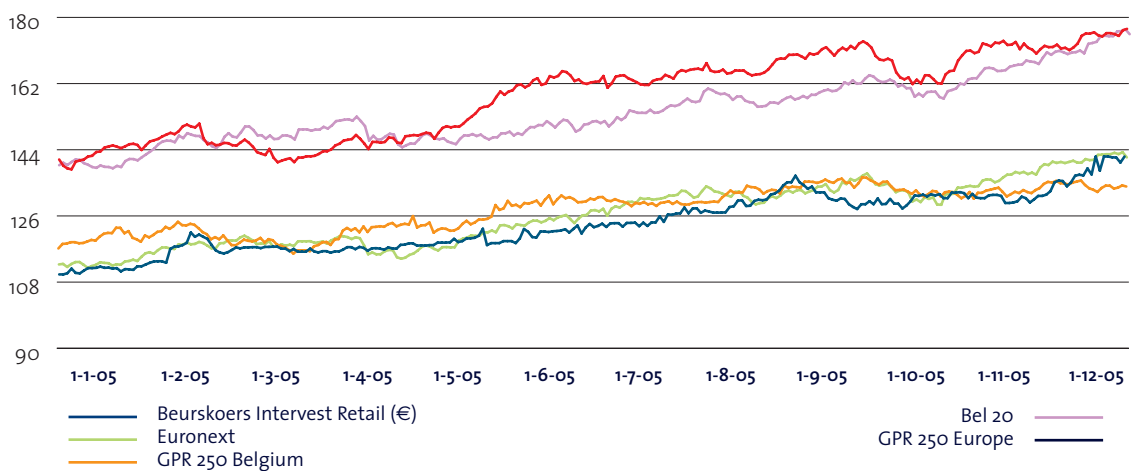
De intrinsieke waarde (VON) van Intervest Retail (op geconsolideerde basis) is inclusief het dividend van 2004 tot op betaaldatum einde mei 2005.

### Vergelijking Interinvest Retail NV - ING sicafi index



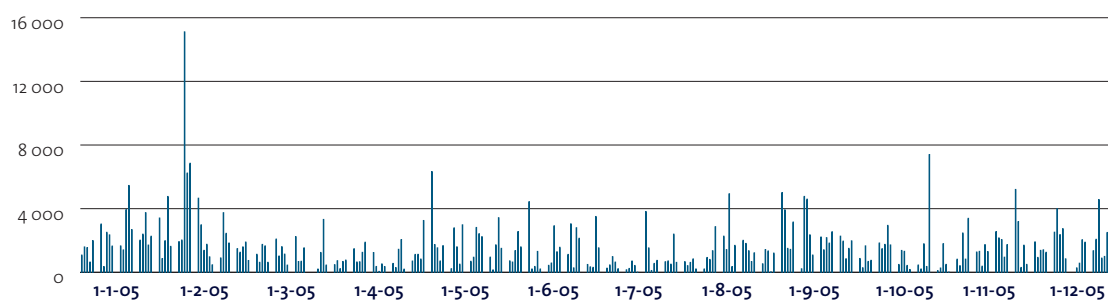
De ING vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende bevak, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden.

### Vergelijking Interinvest Retail NV - andere indexen



De koers van Interinvest Retail volgde dezelfde tendens als deze van de Belgische vastgoedindexen<sup>6</sup>.

### Verhandeling van het aantal effecten Interinvest Retail NV



<sup>6</sup> Bijkomende info over de indexen kan aangevraagd worden bij ING België voor wat de ING sicafi index betreft, bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en Bel 20 betreft en bij Global Property Research ([www.propertyshares.com](http://www.propertyshares.com)) voor wat de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium betreft.



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 1.621 stuks per dag lager dan in het vorige jaar (2.067 stuks per dag).

In december 2001 werd met Bank Degroof 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 free float bedroeg 27,62% op jaareinde. Er zullen blijvend inspanningen geleverd worden om deze free float verder op te drijven en zodoende de verhandelbaarheid te bevorderen.

## 2. Dividend en aantal aandelen

	31.12.2005
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525
Beurskoers (€)	
	31.12.2005
Hoogste	43,50
Laagste	34,89
Beurskoers op afsluitingsdatum	43,50
Overwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (reële waarde) (%)	28,66

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Netto actiefwaarde (reële waarde)	33,81	32,81	-	-
Netto actiefwaarde (investeringswaarde)	35,21	34,17	-	-
Netto actiefwaarde (Belgische boekhoudnormen)	-	34,17	-	-
Bruto dividend	2,14	2,54	2,54	2,42
Netto dividend	1,82	2,16	2,16	2,06



### 3. Aandeelhouders

Per 31.12.2005 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

<b>VastNed Retail NV</b>	<b>3.595.529 aandelen</b>	<b>(70,80%)</b>
Max Euwelaan 1 3006 AK Rotterdam Nederland		
<b>CFB (Belgique) NV</b>	<b>80.431 aandelen</b>	<b>(1,58%)</b>
Uitbreidingstraat 18 2600 Antwerpen		
<b>Publiek</b>	<b>1.402.565 aandelen</b>	<b>(27,62%)</b>
<b>Totaal</b>	<b>5.078.525 aandelen</b>	<b>(100%)</b>

VastNed Retail NV en CFB (Belgique) NV handelen 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.”

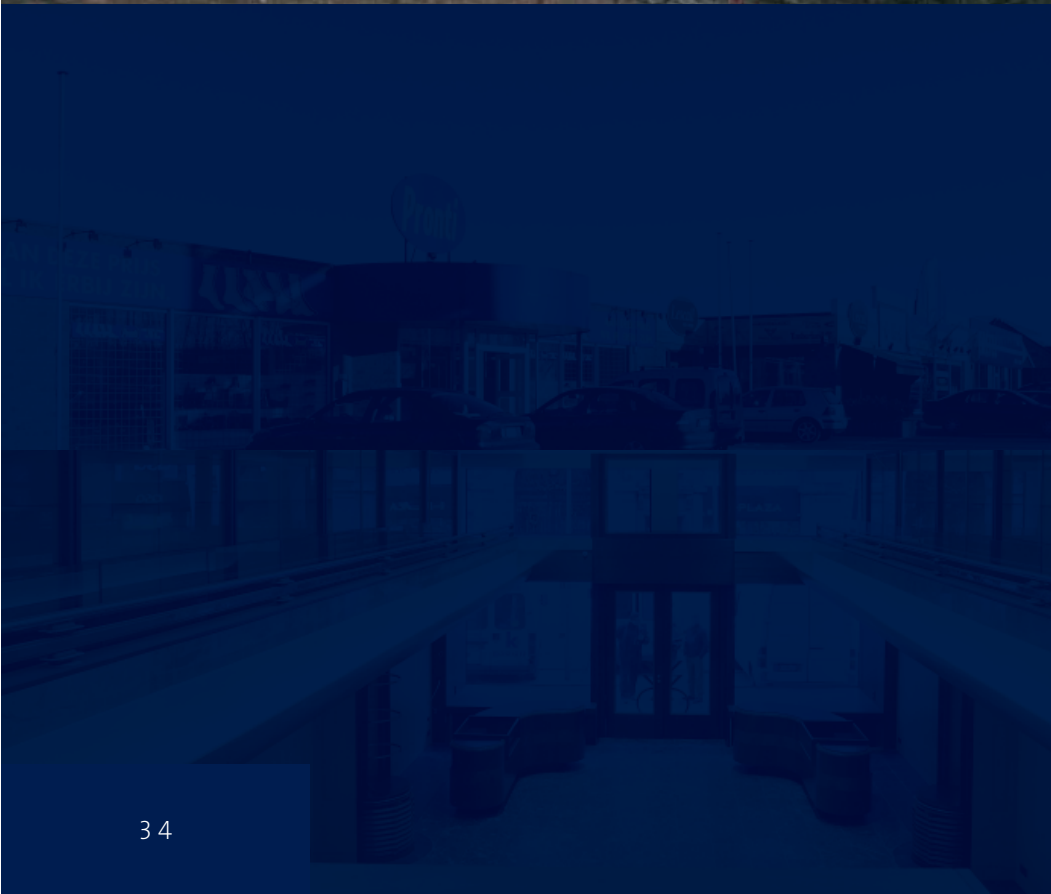
Immocorp SA werd ondertussen geliquideerd, doch haar verbintenissen werden overgenomen door VastNed Retail NV.

### 4. Financiële kalender

- Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2005: **dinsdag 21 februari 2006**
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2006: **dinsdag 9 mei 2006**
- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: **woensdag 10 mei 2006** om 14u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf **vrijdag 26 mei 2006**
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2006: **woensdag 10 augustus 2006**
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2006: **maandag 6 november 2006**



# IV VASTGOEDVERSLAG





Leuvensesteenweg 610/640 -Schaarbeek

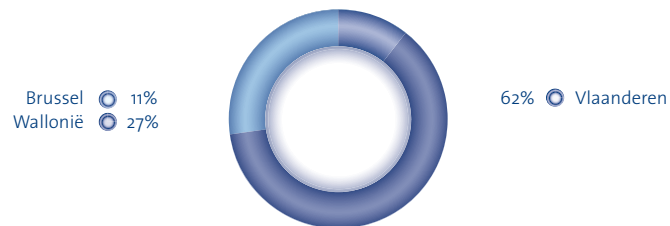
INTERVEST RETAIL  
JAARBROCHURE 2005  
VASTGOEDVERSLAG

## 1. Samenstelling van de portefeuille<sup>7</sup>

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

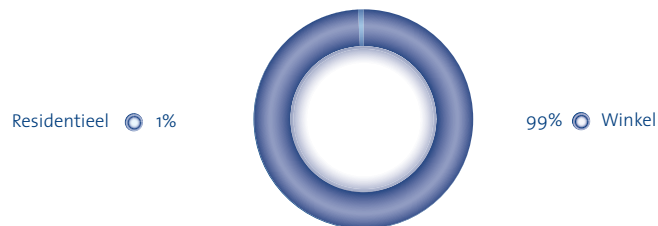
### 1.1. Geografische spreiding

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



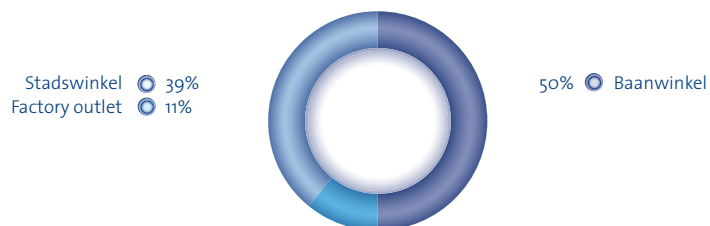
### 1.2. Type gebouw

In totaal bestaat de portefeuille van Intervest Retail ultimo 2005 uit 328 verhuurbare units. 99% van de panden betreft winkelpanden, het overige percent omvat residentiële ruimtes.



### 1.3. Type winkelpand

De winkelpanden bestaan voor 39% uit binnenstadswinkels, 50% uit baanwinkels en 11% uit een factory outlet.



De categorie **binnenstadswinkel** omvat winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retailorganisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.

<sup>7</sup> Onderstaande grafieken houden geen rekening met de projectontwikkelingen. Zij zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en van de waarde van het vastgoed.

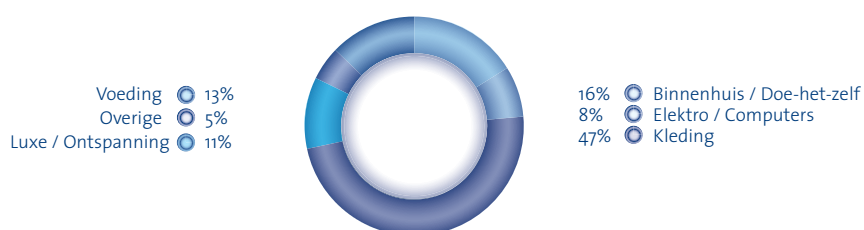




Voor **baanwinkels** is vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de grootschalige verkooppervlakte (vanaf 400 m<sup>2</sup>). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparks. Dit zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. In een **factory outlet** bieden fabrikanten hun producten rechtstreeks aan de consumenten aan, d.w.z. zonder groot- en kleinhandelaars. De verkochte producten betreffen vooral overstocks en einde reeksen, waardoor er kortingen van minstens 25% gegeven kunnen worden.

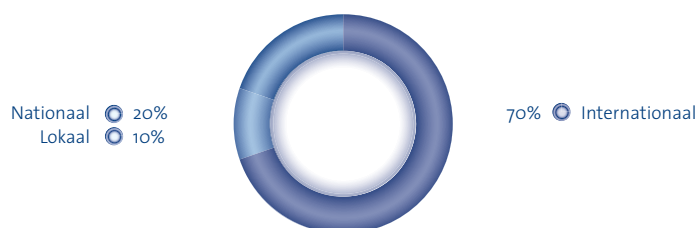
#### 1.4. Sector huurder

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



#### 1.5. Activiteitsregio huurder <sup>8</sup>

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 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 (98,45%, exclusief Factory Shopping Messancy). Als Factory Shopping Messancy wordt meegerekend, komt de bezettingsgraad op 96,05%.

<sup>8</sup> Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.



## 2. Beschrijving van de portefeuille

Locatie	Type winkelpand	Opp.	Huur in € 000	Reële waarde in € 000	Investerings- waarde in € 000	Weging per pand (%)
<b>Vastgoedbeleggingen</b>						
AALST - Albrechtlaan 56	baanwinkel	1.000	48	461	473	0,16
AALST - Kalfstraat 3	baanwinkel	9.126	680	7.796	7.991	2,74
AALST - Kalfstraat 3	kantoren	600	30	291	298	0,10
AALST - Nieuwstraat 10	stadswinkel	145	62	801	821	0,28
AARTSELAAR - Antwerpsesteenweg 13/4	baanwinkel	990	103	1.290	1.322	0,45
ANDENNE - Avenue Roi Albert 39	retail park	4.701	281	3.603	3.693	1,27
ANS - Rue de Français 393	retail park	3.980	327	3.830	3.926	1,35
ANTWERPEN - Abdijstraat 29	stadswinkel	130	29	343	352	0,12
ANTWERPEN - Abdijstraat 82/84	stadswinkel	165	48	497	509	0,17
ANTWERPEN - Breydelstraat 33	stadswinkel	144	45	460	472	0,16
ANTWERPEN - Carnotstraat 18/20	stadswinkel	1.298	100	1.132	1.160	0,40
ANTWERPEN - De Keyserlei 47	stadswinkel	60	44	495	507	0,17
ANTWERPEN - De Keyserlei 49	stadswinkel	118	56	829	850	0,29
ANTWERPEN - Frankrijklei 27	stadswinkel	624	77	932	955	0,33
ANTWERPEN - Groendalstraat 11	stadswinkel	39	22	336	344	0,12
ANTWERPEN - Huidevettersstraat 12	stadswinkel	791	260	4.421	4.532	1,55
ANTWERPEN - Korte Gasthuisstraat 27	stadswinkel	155	66	978	1.002	0,34
ANTWERPEN - Leysstraat 17	stadswinkel	334	158	2.533	2.596	0,89
ANTWERPEN - Leysstraat 28/32	stadswinkel	1.870	737	12.143	12.447	4,27
ANTWERPEN - Meir 99	stadswinkel	384	407	7.106	7.284	2,50
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 30	stadswinkel	66	49	885	907	0,31
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 32/Arme Duivelstraat 2	stadswinkel	54	50	841	862	0,30
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 24/Kelderstraat 7	stadswinkel	320	64	1.166	1.195	0,41
BALEN - Molseseesteeweg 56	retail park	1.871	118	1.278	1.310	0,45
BASTOGNE - Route de Marche 104	retail park	593	36	270	277	0,09
BEAUMONT - Rue G. Michiels 40	baanwinkel	1.113	97	938	961	0,33
BOECHOUT - Hovenseseesteeweg 123-127	baanwinkel	1.022	66	734	752	0,26
BORGLOON - Sittardstraat 10	retail park	996	54	539	552	0,19
BREE - Toleikstraat 30	baanwinkel	855	53	622	638	0,22
BRUGGE - Steenstraat 80	stadswinkel	2.670	785	13.057	13.383	4,59
BRUXELLES - Avenue Louise 7	stadswinkel	248	215	4.020	4.120	1,41
BRUXELLES/SCHAERBEECK - Chaussée de Louvain 610/640	retail park	2.964	298	4.457	4.568	1,57
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 16	stadswinkel	1.255	228	2.892	2.964	1,02
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 41/43	stadswinkel	5.248	1.222	16.660	17.077	5,85
BRUXELLES - Rue Neuve 98	stadswinkel	162	151	2.576	2.640	0,90
CHARLEROI - Rue de la Montagne 5/7	stadswinkel	948	188	2.184	2.239	0,77
CHÉNÉE - Rue de la Station 23	retail park	2.881	219	2.405	2.465	0,84
DIEST - Hasseltstraat 15	stadswinkel	200	34	419	429	0,15
DILSEN - STOKKEM - Rijksweg 17	baanwinkel	992	72	703	721	0,25
DINANT - Tienne de l'Europe	retail park	4.330	301	3.267	3.349	1,15
FLÉMALLE - Rue de la Fabrique 6	retail park	2.835	205	2.220	2.275	0,78
FROYENNES - Rue des Roselières 6	baanwinkel	950	75	1.018	1.043	0,36



Locatie	Type winkelpand	Opp.	Huur in € 000	Reële waarde in € 000	Investeringswaarde in € 000	Weging per pand (%)
GENK - G. Lambertlaan 115	retail park	3.109	199	2.223	2.279	0,78
GENK - Hasseltweg 74	retail park	2.099	181	2.377	2.436	0,83
GENT - Veldstraat 81/Zonnestraat 6/10	stadswinkel	3.510	407	6.158	6.312	2,16
GENT - Volderstraat 15	stadswinkel	279	87	1.120	1.148	0,39
GERPINNES - Rue de Bertransart 99	retail park	290	19	200	205	0,07
GLAIN - Rue St.Nicolas 572	retail park	1.990	117	1.008	1.033	0,35
GRIVEGNEE - Rue Servais Malaise	baanwinkel	2.000	118	1.246	1.277	0,44
HANNUT - Rue de Huy 63	retail park	3.015	191	2.082	2.134	0,73
HASSELT - Genkersteenweg 76	baanwinkel	1.241	95	1.274	1.306	0,45
HASSELT - Genkersteenweg 282	baanwinkel	2.020	102	1.165	1.194	0,41
HEUSDEN-ZOLDER - Inakker	baanwinkel	1.019	63	694	711	0,24
HOBOKEN - Zeelandstraat 6-8	baanwinkel	2.490	183	2.013	2.063	0,71
KAMPENHOUT - Mechelsesteenweg 38/42	retail park	3.002	185	2.260	2.316	0,79
KAPELLEN - Eikendreef 5	retail park	906	49	476	488	0,17
LA LOUVIÈRE - Rue Albert I 84/86	stadswinkel	190	56	581	596	0,20
LEOPOLDSBURG - Lidostraat 7	retail park	1.670	104	1.106	1.134	0,39
LEUVEN - Bondgenotenlaan 69-73	stadswinkel	1.589	537	8.931	9.154	3,14
LIÈGE - Pont d'Ile 35	stadswinkel	80	58	854	875	0,30
LIÈGE - Pont d'Ile 45	stadswinkel	60	62	959	983	0,34
LIÈGE - Pont d'Ile 49	stadswinkel	380	89	1.660	1.702	0,58
MALMÉDY - Avenue des Alliés 14B	retail park	813	52	585	600	0,21
MECHELEN - Bruul 39-41	stadswinkel	378	185	2.737	2.805	0,96
MECHELEN - Bruul 42-44	stadswinkel	1.410	403	6.134	6.287	2,15
MECHELEN - Yzerenleen 30	stadswinkel	350	50	562	576	0,20
MERKSEM - Bredabaan 474/476	stadswinkel	470	78	949	973	0,33
MESSANCY - Route d'Arlon 199	outlet	18.459	2.236	34.723	35.591	12,20
MESSANCY - Rue de l'Institut 44	retail park	1.998	100	1.017	1.042	0,36
MONS - Chaussée de Binche 101	baanwinkel	1.000	68	754	773	0,26
MONS - Grand Rue 19	stadswinkel	170	72	889	911	0,31
MONS - Rue de La Chaussée 31/33	stadswinkel	380	134	1.794	1.839	0,63
MORTSEL - Statielei 71/73	stadswinkel	425	123	1.256	1.287	0,44
MOUSCRON - Petite Rue 18	stadswinkel	235	39	453	464	0,16
OLEN - Lammerdries 6	retail park	13.452	727	6.376	6.535	2,24
OOSTENDE - Torhoutsesteenweg 610	baanwinkel	1.000	82	1.045	1.071	0,37
OVERPELT - Burgemeester Misottenstraat 3	baanwinkel	877	78	855	876	0,30
PHILIPPEVILLE - Rue de France	retail park	3.705	296	3.810	3.905	1,34
ROESELARE - Brugsesteenweg 524	baanwinkel	1.000	75	868	890	0,31
SHELLE - Provinciale Steenweg 453/455	retail park	2.962	186	2.202	2.257	0,77
SCHERPENHEUVEL - Manneberg 26	baanwinkel	600	71	579	593	0,20
SERAING - Boulevard Pasteur 47	baanwinkel	1.263	91	834	855	0,29
SINT-JOB-IN-'T-GOOR - Handelslei 10	baanwinkel	600	62	653	669	0,23
SINT-NIKLAAS - Kapelstraat 119	baanwinkel	940	53	358	367	0,13
SINT-TRUIDEN - Hasseltsesteenweg 69	baanwinkel	850	81	832	853	0,29
SINT-TRUIDEN - Kattestraat 25	retail park	1.401	95	1.191	1.221	0,42
TIELT-WINGE - Aarschotsesteenweg 1/6	retail park	18.866	1.450	17.285	17.717	6,07



Locatie	Type winkelpand	Opp.	Huur in € 000	Reële waarde in € 000	Investeringswaarde in € 000	Weging per pand (%)
TIENEN - Slachthuisstraat 36	retail park	4.871	396	4.967	5.091	1,74
TURNHOUT - Gasthuisstraat 5-7	stadswinkel	1.047	248	3.792	3.887	1,33
TURNHOUT - Gasthuisstraat 32	stadswinkel	1.743	260	3.933	4.031	1,38
VILVOORDE - Leuvensestraat 39/41 - Nowélaan 41	stadswinkel	485	55	5.711	688	0,24
VILVOORDE - Luchthavenlaan 5	baanwinkel	6.345	461	8.443	5.854	2,01
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	retail park	7.656	629	364	8.654	2,97
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	kantoren	784	37	364	373	0,13
WATERLOO - Chaussée de Bruxelles 284	retail park	1.198	110	1.344	1.378	0,47
WAVRE - Rue du Commerce 26	stadswinkel	272	51	587	602	0,21
WAVRE - Rue Pont du Christ 46 - Rue Barbier 15	stadswinkel	315	108	1.322	1.355	0,46
WILRIJK - Boomseseenweg 643-645	baanwinkel	1.837	135	1.581	1.621	0,56
WILRIJK - Boomseseenweg 666-672	retail park	4.884	458	6.840	7.012	2,40
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>195.207</b>	<b>20.897</b>	<b>280.107</b>	<b>287.110</b>	<b>98,40</b>

Locatie	Type winkelpand	Opp.	Huur in € 000	Reële waarde in € 000	Investeringswaarde in € 000	Weging per pand (%)
<b>Projectontwikkelingen</b>						
OLEN - Lammerdries 6	baanwinkel	14.030	471	3.991	4.091	1,40
OLEN - Lammerdries 6	grond	32.389	0	0	0	0,00
OLEN - Lammerdries 6	villa's	0	0	570	584	0,20
<b>TOTAAL PROJECTONTWIKKELINGEN</b>		<b>46.419</b>	<b>471</b>	<b>4.561</b>	<b>4.675</b>	<b>1,60</b>
<b>Totaal vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen</b>		<b>241.626</b>	<b>21.368</b>	<b>284.668</b>	<b>291.785</b>	<b>100,00</b>

### 3. Evolutie van de vastgoedportefeuille

	IFRS-normen		Belgische boekhoudprincipes (VON)		
	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
Waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	280.107	272.373	278.809	279.192	24.027
Waarde projectontwikkelingen (€ 000)	4.561	4.561	5.048	5.654	20.376
Lopende huren (€ 000)	20.071	19.620	19.620	19.694	18.416
Rendement (%)	7,17	7,20	7,04	7,05	7,67
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	20.897	22.724	22.537	22.596	19.326
Rendement bij volledige verhuring (%)	7,46	8,34	8,08	8,09	8,04
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m <sup>2</sup> )	195.207	219.882	215.646	220.684	207.000
Bezettingsgraad incl. FSM (%)	96,05	86,34	87,05	87,16	-
Bezettingsgraad excl. FSM (%)	98,45	96,47	97,41	96,03	95,28

## 4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Factory Shopping Messancy wordt gewaardeerd door de Crombrugge en Partners. Alle overige winkelpanden worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield.

### 4.1. Cushman & Wakefield

De methodologie van Cushman & Wakefield is gebaseerd op de ERV (Estimated Rental Value) of Geschatte Huurwaarde met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld kosten voor leegstand.

Voor het bepalen van de ERV baseren zij zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recente transacties gerealiseerd door het departement Retail. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door:

- ligging
- geschiktheid van de site
- kwaliteiten van het gebouw
- marktomstandigheden

De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

Voor de binnenstadswinkels wordt gewerkt met het principe van de "zone A" dat als volgt gaat: over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 meter in de diepte van het pand aan 100% van de geschatte huurprijs/m<sup>2</sup> gerekend, de volgende 10 meter wordt aan 50% gerekend, de rest aan 25%. Verdiepingen worden aan 25% gerekend of aan een forfaitair geschat bedrag afhankelijk van locatie en bruikbaarheid.

Vervolgens wordt de Adjusted ERV berekend: dit is 60% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV. Indien de huidige huur hoger is dan de ERV, is de Adjusted ERV gelijk aan de ERV en geldt de 60% regel niet.

Een volgende stap bestaat erin een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor dewelke een investeerder bereid zou zijn het pand te kopen.

Door de Adjusted ERV te delen door de kapitalisatievoet, bekomt men de bruto waarde (waarde vrij op naam of akte in de hand). Hierop kunnen eventuele correcties (bv kosten voor leegstand) toegepast worden.

Om de netto waarde (of waarde kosten koper) te bekomen worden tenslotte de registratierechten, notaris- en andere verwervingskosten afgetrokken.

In haar verslag van 31.12.2005, verklaart Cushman & Wakefield dat de investeringswaarde van de winkelpanden € 256.193.818 bedraagt.

### 4.2. de Crombrugge & Partners

De taxatie van Factory Shopping Messancy gebeurt door de Crombrugge & Partners.

de Crombrugge heeft zich voor zijn taxatie gebaseerd op het principe van 'going concern', dus uitgaande van een investeerder die belangstelling zou hebben voor het pand om het als lange termijn investering met het oog op verdere verhuring te verwerven. Zijn taxatie is dus niet gebaseerd op een liquidatiescenario.

Daarnaast werd rekening gehouden met volgende elementen:

- kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten, publiciteits-, reclame- en marketingkosten met betrekking tot de verhuur, alsmede de



kosten van toezicht, instandhouding en aanpassing en/of incentives tijdens het verhuurproces

- een nieuwe centrum kent een aanloopperiode vooraleer ingeburgerd te zijn in de gewoonten van het verzorgingsgebied
- huurprijzen werden vergeleken met de voornaamste Europese en Belgische concurrenten te Calais, Lelystad, Maasmechelen, Roermond, Roubaix, Talange, Troyes, Verviers en Zweibrücken
- er werd uitgegaan van een voorzichtige aanname met betrekking tot de verwachte omzet op lange termijn, met name € 2.500/m<sup>2</sup>/jaar en een omzethuur van gemiddeld 8% of, met andere woorden, een huurinkomen van gemiddeld

€ 200/m<sup>2</sup>/jaar voor de winkelruimten. Voor de overige ruimten (leisure en kantoren) werden lagere waarden gehanteerd

- om tot deze huurniveaus te komen werd een correctie toegepast ten opzichte van de huidige verhuurtoestand van gemiddeld 36 maanden
- op basis van internationale vergelijkingen werd ervan uitgegaan dat een investeerder bij een aankoop van een outlet centre, een aanvangsrendement verwacht van 7,5%

De investeringswaarde van Factory Shopping Messancy bedraagt per eind 2005 € 35.590.750.





# V FINANCIËEL VERSLAG







Elsensesteenweg 65 - Brussel

**INTERVEST RETAIL**

**JAARBROCHURE 2005**

**FINANCIEEL VERSLAG**

# FINANCIËEL VERSLAG

## 1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING	Toelichting	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
Huurinkomsten	5.4.1	18.488	19.253
Met verhuur verbonden kosten	5.4.2	-340	-759
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>18.148</b>	<b>18.494</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	5.4.3	147	181
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.4.4	4.257	3.593
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.4.5	-4.214	-3.593
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	5.4.6	25	-12
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	5.4	<b>18.363</b>	<b>18.663</b>
Technische kosten	5.5.1	-793	-792
Commerciële kosten	5.5.2	-213	-136
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5.5.3	-1.224	-237
Beheerskosten van het vastgoed	5.5.4	-1.017	-781
Andere vastgoedkosten	5.5.5	-47	-66
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	5.5	<b>-3.294</b>	<b>-2.012</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>15.069</b>	<b>16.651</b>
Algemene kosten	5.6	-958	-1.022
Andere operationele opbrengsten en kosten	5.7	126	102
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>14.237</b>	<b>15.731</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5.9	-498	-24
Resultaat op verkopen van andere niet financiële activa	5.10	4	3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	5.11	8.370	-553
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>22.113</b>	<b>15.157</b>
Financiële opbrengsten	5.12	35	127
Interestkosten	5.12	-3.451	-2.980
Andere financiële kosten	5.12	-33	-36
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	5.12	<b>-3.449</b>	<b>-2.889</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>18.664</b>	<b>12.268</b>
<b>NETTO WINST</b>		<b>18.664</b>	<b>12.268</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep	5.13	18.664	12.268
Minderheidsbelangen		0	0



RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2005	2004
Aantal gewone aandelen in omloop	5.13	5.078.525	5.078.525
Netto winst per gewoon aandeel (in €)	5.13.3	3,68	2,42
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)	5.13.3	3,68	2,42
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	5.13.3	2,14	2,54



## 2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	Toelichting	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
<b>Vaste Activa</b>		<b>285.152</b>	<b>277.105</b>
Immateriële vaste activa	5.14	10	16
Vastgoedbeleggingen	5.15	280.107	272.373
Projectontwikkelingen	5.15	4.561	4.561
Andere materiële vaste activa	5.14	455	137
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.16	19	18
<b>Vlottende Activa</b>		<b>9.121</b>	<b>5.357</b>
Handelsvorderingen	5.17.1	1.454	1.888
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.17.2	932	1.770
Kas en kasequivalenten	5.17.3	6.566	1.665
Overlopende rekeningen	5.17.4	169	34
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>294.273</b>	<b>282.462</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichting	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
<b>Eigen vermogen</b>	3 en 5.18	<b>171.703</b>	<b>166.629</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		171.700	166.626
<i>Kapitaal</i>	5.18.1	97.213	97.213
<i>Uitgiftepremies</i>	5.18.2	4.183	4.183
<i>Reserves</i>	5.18.3	66.269	58.204
<i>Resultaat</i>	5.18.4	11.841	13.949
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	5.18.5	-7.116	-6.923
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>	5.18.6	-690	0
Minderheidsbelangen	5.18.7	3	3
<b>Verplichtingen</b>		<b>122.570</b>	<b>115.833</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	5.19. en 5.21	<b>73.314</b>	<b>63.993</b>
<i>Voorzieningen</i>	5.19.1	195	195
<i>Langlopende financiële schulden</i>		72.816	63.543
<i>Kredietinstellingen</i>	5.21	72.790	63.528
<i>Financiële leasing</i>	5.21	26	15
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	5.19.2	303	255
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	5.20 en 5.21	<b>49.256</b>	<b>51.840</b>
<i>Kortlopende financiële schulden</i>		32.719	45.626
<i>Kredietinstellingen</i>	5.21	32.710	45.618
<i>Financiële leasing</i>	5.21	9	8
<i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	5.20.1	2.691	3.406
<i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	5.20.2	12.025	1.938
<i>Overlopende rekeningen</i>	5.20.3	1.821	870
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>294.273</b>	<b>282.462</b>



SCHULDRATIO	2005	2004
Schuldratio IFRS <sup>9</sup> (%)	40,73	40,63
Schuldratio K.B. 10.04.1995 <sup>10</sup> (%)	43,38	44,12

NETTO-ACTIEF PER AANDEEL	2005	2004
Netto actief per aandeel (reële waarde)	33,81	32,81
Netto actief per aandeel (investeringswaarde)	35,21	34,17

<sup>9</sup> De schuldratio wordt berekend als de verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) verminderd met de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, gedeeld door het totaal der activa.

<sup>10</sup> Het verschil tussen de twee berekeningsmethoden vloeit enerzijds voort uit de voorstelling van de balans vóór verdeling (IFRS-normen) of na verdeling (Belgische boekhoudkundige normen) van het dividend van het boekjaar, en anderzijds uit het verschil in waardering van het vastgoed (reële waarde volgens IFRS-normen versus investeringswaarde volgens Belgische boekhoudnormen).



### 3. MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premie	Onbeschikbare Reserves
	Gewone aandelen		
BALANS VOLGENS BELGISCHE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE RAPPORTERING OP 31 DECEMBER 2003	97.213	4.183	28.241
IFRS AANPASSINGEN			
- Incorporatie van herwaarderingsmeerwaarden op de gebouwen			30.673
- Spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen aan huurders			-109
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
- Opname van het vooropgestelde dividend in resultaat			
BALANS VOLGENS IFRS OP 31 DECEMBER 2003	97.213	4.183	58.805
- Winst van het boekjaar 2004			
- Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			-577
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-24
- Dividenden boekjaar 2003			
BALANS VOLGENS IFRS OP 31 DECEMBER 2004	97.213	4.183	58.204
- Winst van het boekjaar 2005			
- Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			7.872
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			193
- Dividenden boekjaar 2004			
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva * op afdekkingsinstrumenten			
BALANS VOLGENS IFRS OP 31 DECEMBER 2005	97.213	4.183	66.269



Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal Eigen Vermogen
995			3	130.635
109				30.673
12.900	-6.947			-6.947
14.004	-6.947		3	167.261
12.268				12.268
577				
-12.900	24			-12.900
13.949	-6.923		3	166.629
18.664				18.664
-7.872				
-12.900	-193			-12.900
		-690		-690
11.841	-7.116	-690	3	171.703



## 4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	Toelichting	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>1.665</b>	<b>961</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>22.538</b>	<b>17.760</b>
Netto winst van het boekjaar:	1	18.664	12.268
<b>Aanpassing van de winst voor transacties van niet-courante aard:</b>		<b>-7.586</b>	<b>695</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	5.14	48	60
- Waardevermindervingsverliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.9	498	24
- Winst op verkoop andere niet financiële vaste activa	5.10	-4	-3
- Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	5.11	243	61
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	5.11	-8.370	553
- In winst opgenomen herwaarderingsmeerwaarden op financiële vaste activa		-1	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>		<b>11.460</b>	<b>4.797</b>
* Beweging van activa:			
- Handelsvorderingen	5.17.1	434	-477
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.17.2	838	2.642
- Overlopende rekeningen	5.17.4	-135	-12
* Beweging van verplichtingen:			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.20.1	-715	1.111
- Andere kortlopende verplichtingen	5.20.2	10.087	1.743
- Overlopende rekeningen	5.20.3	951	-210
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-437</b>	<b>-5.639</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	5.14	-360	-117
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	5.15	-6.823	-6.022
Investerings in projectontwikkelingen	5.15	-750	-644
Geactiveerde financieringskosten	5.15	-634	-922
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		16	9
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.9	8.103	2.056
Opbrengsten uit de verkoop van andere niet financiële vaste activa	5.10	11	4
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa	5.16	0	-3
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-17.200</b>	<b>-11.417</b>
Terugbetaling van leningen	5.21	-29.336	-13.530
Opname van leningen		25.000	15.000
Aflossing van financiële lease verplichtingen	5.21	-12	-9
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	5.19.2	48	22
Betaling van dividenden	3	-12.900	-12.900
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	5.17.3	<b>6.566</b>	<b>1.665</b>





## 5. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### 5.1. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

#### 5.1.1. Verklaring van overeenstemming

Intervest Retail is een vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2005 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschap. De jaarrekening van Intervest Retail werd goedgekeurd en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur op 20 februari 2006.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRSs) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Sinds 1 januari 2005 past Intervest Retail IFRS toe als grondslag voor de boekhouding. De openingsbalans is opgesteld op 1 januari 2004, tevens de datum van overgang naar IFRS. De vergelijkende cijfers voor het boekjaar 2004 werden aangepast aan de IFRS-principes.

#### 5.1.2. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast en de geconsolideerde jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

#### 5.1.3. Consolidatieprincipes

##### a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het

verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig werden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

##### b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep worden bijopmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in de toelichting onder punt 5.24 opgenomen.

#### 5.1.4. Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

#### 5.1.5. Financiële instrumenten

##### Financiële derivaten

De vennootschap kan financiële rentederivaten gebruiken voor het afdekken ("hedging") van het renterisico voortkomend uit haar operationele, financierings- en investeringsactiviteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs. Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting (zie onder hedging). De reële waarde van



de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking worden genomen.

#### Hedging van onzekere kasstromen ten gevolge van renteschommelingen

Indien een financieel rentederivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, direct in het eigen vermogen verantwoord onder "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het ineffektieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

#### 5.1.6. Vastgoedresultaat

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele lease-overeenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen.

De recuperatie van vastgoedkosten betreft de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de kosten en opbrengsten van de verhuring van gebouwen die niet in de vorige rubrieken behoren.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangsten operationele lease betalingen en de andere inkomsten en kosten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De huurkortingen en -voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten 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 herverhuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuring.

#### 5.1.7. Vastgoedkosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten.

Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

Commerciële kosten omvatten ondermeer makelaarscommissies.

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 hervahuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

#### **5.1.8. Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten**

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vastgoedbevak en de algemene kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

Andere operationele kosten en opbrengsten omvatten de kosten en opbrengsten die niet rechtstreeks kunnen toegewezen worden aan de gebouwen en aan het beheer van het fonds.

#### **5.1.9. Resultaat op verkoop en variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde en de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert. Dergelijke vergelijking

gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Het resultaat als gevolg van de verkoop van onroerende activa is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de laatste reële waarde bepaald door de vastgoedexpert) en de verkoopprijs, verminderd met de verkoopkosten.

#### **5.1.10. Financieel resultaat**

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

#### **5.1.11. Belastingen**

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

#### **5.1.12. Personeelskosten**

Voor het personeel in vast dienstverband worden



de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de Wet op de arbeidsovereenkomsten van 04 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het Paritair Comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke C.A.O.'s in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen betaald voor bestuurders, directieleden, kaderleden en interim personeelsleden volgen de regeling van het personeel in vast dienstverband.

Pensioenen en beloningen na het beëindigen van de prestaties, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. De vennootschap doet bijdragen aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap in het kader van een toegezegde-bijdragenregeling voor zijn werknemers. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties werden verricht.

#### 5.1.13. Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

#### 5.1.14. De gewone en de verwaterde winst (verlies) per aandeel

De gewone winst per aandeel wordt berekend door het netto resultaat als blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het

aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel wordt het netto resultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

#### 5.1.15. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald.

Uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling die niet aan de opnamecriteria voor ontwikkelingskosten voldoen worden opgenomen als last van de verslagperiode waarin ze zijn gemaakt.

Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

#### 5.1.16. Vastgoed

##### 5.1.16.1 Vastgoedbeleggingen

###### a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en de gebouwen onder operationele lease-overeenkomsten.

###### b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere

overdrachtsbelastingen. Ook de exit taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed verkregen wordt 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 handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

#### c. Latere uitgaven

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen, komen ten laste van de winst of het verlies van het boekjaar indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen.

Er worden vier soorten latere uitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen onderscheiden:

1. onderhouds- en herstellingskosten: dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "technische kosten".
2. wederin staatstelskosten: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt,...). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling". Wanneer de vertrekkende huurder een vergoeding betaald heeft om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen, worden deze ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling van een gebouw in de over-

lopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederin staatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederin staatstelling naar het resultaat overgebracht.

3. renovatiewerken: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van winkels, creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

#### d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse netto huur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan reële waarde.



Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Zie ook [www.beama.be](http://www.beama.be).

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen -op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen- het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Aangezien Interinvest Retail in principe enkel samengestelde portefeuilles van individuele panden op de markt te koop aanbiedt, en deze doorgaans een hogere investeringswaarde hebben van € 2,5 miljoen, werd de reële waarde berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves.

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geclassificeerd in de "andere materiële vaste activa".

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

De commissies betaald aan makelaars in het kader van een verkoopmandaat komen ten laste van de gerealiseerde winst of verlies op de verkoop.

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen' en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves.

#### 5.1.16.2 Projectontwikkelingen

a. Definitie

Onder de projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in (her)ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde tijd enkel investeringen vergen zonder inkomsten te genereren.

b. Waardering

Projectontwikkelingen worden, gedurende de ontwikkelingsfase, in functie van de vordering der werken, aan kostprijs gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, registratierechten en niet-aftrekbare BTW.

De interestkosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan projectontwikkelingen worden geactiveerd als een deel van de kostprijs. Voor de leningen die algemeen worden afgesloten om activa te verwerven wordt de interestkost die in aanmerking komt voor opname als deel van de kostprijs van de projectontwikkelingen, bepaald door een activeringspercentage op de uitgave van de activa toe te passen. Het activeringspercentage is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de interestkosten met uitsluiting van de leningen die specifiek worden aangegaan. Het bedrag van de interestkosten dat tijdens een periode is geactiveerd, mag niet hoger liggen dan het bedrag van de interestkosten die tijdens de periode zijn uitgegeven. De activering vangt aan op het ogenblik dat de uitgaven voor het actief worden gedaan, de interestkosten worden gemaakt en de

activiteiten nodig om het actief voor te bereiden aan de gang zijn. De activeringen worden opgeschort tijdens lange onderbrekingsperiodes. Jaarlijks wordt in de toelichting informatie verschaft over de methodes die zijn gehanteerd voor de interestkosten, het bedrag van de interestkosten dat tijdens de periode geactiveerd is en het gebruikte activeringspercentage.

Overheidssubsidies in verband met deze activa komen in mindering van de kostprijs. Indien de kostprijs hoger is dan de realisatiewaarde, wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

#### c. Opname als vastgoedbelegging

Na voltooiing worden projectontwikkelingen getransfereerd naar vastgoedbeleggingen en wordt het reële-waardemodel toegepast. Het eventuele verschil tussen de reële waarde en boekwaarde wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

#### 5.1.16.3 Gebouwen aangehouden voor verkoop

Het betreft hier onroerende goederen waarvoor de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd aan het laagste van de boekwaarde of de reële waarde minus de verkoopkosten.

#### 5.1.17. Andere materiële vaste activa

##### a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen worden geclassificeerd als "andere materiële vaste activa".

##### b. Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Overheidssubsidies komen in mindering van de kostprijs. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

#### c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

· installaties, machines en uitrusting	20%
· meubilair en rollend materieel	25%
· informaticamaterieel	33%
· vastgoed voor eigen gebruik:	
- terreinen	0%
- gebouwen	5%
· andere materiële vaste activa	16,66%

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

#### d. Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de winst- en verliesrekening opgenomen.

#### 5.1.18. Financiële vaste activa

Leningen en vorderingen en beleggingen die tot het einde van de looptijd worden aangehouden, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met behulp van de zogenaamde effectieve-rentemethode.

#### 5.1.19. Handelsvorderingen en andere vaste activa

Langlopende vorderingen worden verdisconteerd op basis van de rentevoeten die gelden op de verwervingsdatum. Vorderingen in vreemde valuta worden omgezet in euro aan de slotkoers op balansdatum.

Er wordt een waardevermindering opgenomen indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.



#### 5.1.20. Uitgestelde belastingen, belastingvorderingen en -verplichtingen

Belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan tegen worden afgezet.

#### 5.1.21. Vlottende activa

Handelsvorderingen en andere vlottende activa op ten hoogste één jaar worden tegen nominale waarde, op de datum van afsluiting van het boekjaar, opgenomen.

Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

De kas en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardeverandering in zich dragen. Elke geldbelegging wordt initieel opgenomen tegen kostprijs. De beursgenoteerde effecten worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De tijdens het boekjaar gemaakte kosten die geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn in een volgend boekjaar, zullen in de overlopende rekeningen van het actief worden geboekt zodat de kost valt in de periode waarop hij betrekking heeft.

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.

#### 5.1.22. Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, notaris en publicatiekosten en kosten van banken die de kapitaalverhoging hebben begeleid).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten, kunnen op het einde worden opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Wanneer aandelenkapitaal opnieuw wordt ingekocht, wordt het bedrag, inclusief de directe toerekenbare kosten, opgenomen als een wijziging in het eigen vermogen. Ingekochte aandelen worden beschouwd als een vermindering van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de Algemene Vergadering der Aandeelhouders de dividenden toekent.

#### 5.1.23. Langlopende en kortlopende voorzieningen

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of een onzeker tijdstip. Het bedrag dat wordt opgenomen is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden slechts opgenomen als er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ontstaat ten gevolge van gebeurtenissen uit het verleden, die waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

#### 5.1.24. Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.



Rentedragende verplichtingen worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode. Kortlopende verplichtingen worden opgenomen aan nominale waarde.

De betaalde schadevergoedingen en de kosten van wederinstandstelling worden op een overlopende rekening van het passief geboekt tot de wederinstandstelling van het verhuurde pand volledig is uitgevoerd of de kostprijs ervan met voldoende zekerheid kan worden bepaald.

#### 5.1.25. Grondslagen voor segmentering

Een segment is een te onderscheiden component van de onderneming, actief in een bepaalde markt en onderhevig aan risico's en rendementen die verschillend zijn van deze van de andere segmenten.

Aangezien Intervest Retail NV voornamelijk belegt in Belgisch commercieel vastgoed, met als onderscheiden componenten baanwinkels (met inbegrip van winkelcentra en factory outlet shoppingcentra) en binnenstadswinkels, maken deze bedrijfssegmenten de primaire segmentering uit.

- De categorie binnenstadswinkel omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.

- Voor baanwinkels is het vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m<sup>2</sup>). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Dit zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Winkelcentra zijn complexen van verschillende winkels die commercieel op mekaar aangewezen zijn en waar er gemeenschappelijke commerciële en promotionele aspecten zijn. In factory outlet centres bieden de fabrikanten producten rechtstreeks aan de

consumenten aan. De verkochte producten betreffen vooral overstocks, eindreeksen en producten met kleine afwijkingen, waardoor er belangrijke kortingen kunnen worden gegeven.

De secundaire segmenteringsbasis gebeurt op basis van een geografische indeling, gebaseerd op de locatie van het vastgoed over de regio's Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

Er bestaan geen transacties van enige betekenis tussen de verschillende segmenten van de groep. Het onderscheid tussen externe en interne segment opbrengst wordt als niet relevant beschouwd en niet overgenomen in de segmentering.

#### 5.1.26. Beëindigen van bedrijfsactiviteiten

Onder het beëindigen van bedrijfsactiviteiten wordt verstaan een onderscheiden component binnen het geheel van de activiteiten van de groep die wordt afgestoten of stopgezet volgens een apart plan dat hiervoor werd opgesteld en welk een afzonderlijke substantiële bedrijfsactiviteit of geografisch gebied van activiteit vormt. Bedrijfsactiviteiten die geheel of gedeeltelijk worden beëindigd worden afzonderlijk opgenomen in de financiële verslaggeving.

#### 5.1.27. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen, geschillen en gebeurtenissen na balansdatum

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 niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het in de winst- en verliesrekening verwerkt.



Dividenden aan aandeelhouders toegekend na balansdatum worden administratief niet verwerkt op balansdatum.

## 5.2. Beheer van financiële risico's

### 5.2.1. Wisselkoers- en renterisico

Intervest Retail is niet onderhevig aan wisselkoersrisico's aangezien zij uitsluitend in de eurozone actief is.

Bijna 50% van het balanstotaal van Intervest Retail wordt gefinancierd door rentedragende schulden waardoor de vennootschap onderhevig is aan een renterisico. Dit renterisico wordt echter opgevangen doordat de rentepolitiek inhoudt dat 60% tot 80% van de renteportefeuille gefinancierd wordt met vaste lange termijn rentevoeten of dat de variabele rentevoeten ingedekt worden tegen rentestijgingen.

### 5.2.2. Financieringsrisico

Er bestaat een risico dat Intervest Retail geen hernieuwing van haar kredietlijnen zou krijgen. Dit risico wordt beperkt door de vervaldagen van de kredietlijnen zoveel mogelijk te spreiden in de tijd. Bovendien worden ook de relaties met banken gespreid zodat de afhankelijkheid van één of slechts enkele banken voor krediet wordt beperkt. In uitzonderlijke gevallen zou Intervest Retail tenslotte beroep kunnen doen op de kredietcapaciteiten van haar (hoofd) aandeelhouders.

### 5.2.3. Kredietrisico

Het risico dat de huurders van Intervest Retail hun huurgelden niet willen of kunnen betalen, wordt beperkt doordat de vennootschap talrijke huurders bezit waarbij geen enkele huurder een substantieel percentage van de huurinkomsten uitmaakt. Intervest Retail volgt de achterstallige huurgelden zeer nauwlettend op en neemt hierbij de noodzakelijke stappen om de inning van de huurgelden te verzekeren. Bij eventuele niet betaling van de huren heeft Intervest Retail een voorrecht op de inboedel en bezit zij meestal een bankwaarborg op eerste verzoek.

## 5.3. Gesegmenteerde informatie

De rapportering per segment gebeurt binnen de groep volgens twee segmentatiebasis. De primaire segmentatiebasis is onderverdeeld in de segmenten "baanwinkels en outlet" en "stadswinkels". De secundaire segmentatiebasis geeft de 3 geografische markten weer waarin de groep actief is.

### 5.3.1. Per bedrijfssegment (primaair)

De twee primaire bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten;

- De categorie "stadswinkel" omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- De categorie "baanwinkel en Outlet" betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m<sup>2</sup>). Anderzijds vallen de factory outlet centres eveneens in deze categorie (zie punt 5.1.25 pag. 61).

De categorie "corporate" omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.



## 5.3.1.1. Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel		Baanwinkel & Outlet		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Huurinkomsten	8.062	7.901	10.426	11.352	0	0	18.488	19.253
Met verhuur verbonden kosten	-48	-86	-292	-673	0	0	-340	-759
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>8.014</b>	<b>7.815</b>	<b>10.134</b>	<b>10.679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.148</b>	<b>18.494</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	12	85	135	96	0	0	147	181
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	620	577	3.637	3.016	0	0	4.257	3.593
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-620	-577	-3.594	-3.016	0	0	-4.214	-3.593
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	6	-2	-19	-9	38	-1	25	-12
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8.032</b>	<b>7.898</b>	<b>10.293</b>	<b>10.766</b>	<b>38</b>	<b>-1</b>	<b>18.363</b>	<b>18.663</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>7.717</b>	<b>7.567</b>	<b>8.264</b>	<b>9.943</b>	<b>-1.744</b>	<b>-1.779</b>	<b>14.237</b>	<b>15.731</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-15	2	-483	-26	0	0	-498	-24
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	4	3	4	3
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	7.920	3.020	450	-3.573	0	0	8.370	-553
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>15.622</b>	<b>10.589</b>	<b>8.231</b>	<b>6.344</b>	<b>-1.740</b>	<b>-1.776</b>	<b>22.113</b>	<b>15.157</b>
Financieel resultaat	2	24	641	989	-4092	-3.902	-3.449	-2.889
<b>NETTO WINST</b>	<b>15.624</b>	<b>10.613</b>	<b>8.872</b>	<b>7.333</b>	<b>-5.832</b>	<b>-5.678</b>	<b>18.664</b>	<b>12.268</b>

## 5.3.1.2. Balans per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel		Baanwinkel & Outlet		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<b>ACTIVA</b>								
Vastgoedbeleggingen	123.049	115.642	157.058	156.731	0	0	280.107	272.373
Projectontwikkelingen	0	0	4.561	4.561	0	0	4.561	4.561
Overige activa	84	211	2.136	3.783	7.386	1.536	9.605	5.528
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>123.133</b>	<b>115.853</b>	<b>163.755</b>	<b>165.075</b>	<b>7.386</b>	<b>1.536</b>	<b>294.273</b>	<b>282.462</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>								
Langlopende financiële verplichtingen	31.987	26.534	40.829	37.009	0	0	72.816	63.543
Kortlopende financiële verplichtingen	14.373	19.052	18.346	26.574	0	0	32.719	45.626
Overige verplichtingen	59	380	2.001	3.174	186.678	169.739	188.738	173.293
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>	<b>46.419</b>	<b>45.966</b>	<b>61.176</b>	<b>66.757</b>	<b>186.678</b>	<b>169.739</b>	<b>294.273</b>	<b>282.462</b>



### 5.3.1.3. Belangrijke kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel		Baanwinkel & Outlet		TOTAAL	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	123.049	115.642	161.619	161.292	284.668	276.934
Investeringswaarde van het vastgoed	126.125	118.534	165.660	165.324	291.785	283.858
Rendement van het segment (%)	6,55%	6,83%	6,45%	7,04%	6,49%	6,95%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	31.196	31.441	164.011	188.441	195.207	219.882
Bezettingsgraad (%)	99,55%	99,30%	93,78%	79,82%	96,05%	86,34%

### 5.3.2. Per geografisch segment (secundair)

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	13.083	13.183	3.152	3.892	2.253	2.178	18.488	19.253
Reële waarde van het vastgoed	178.972	172.035	75.092	71.656	30.604	33.243	284.668	276.934
Investeringswaarde van het vastgoed	183.447	176.335	76.969	73.447	31.369	34.074	291.785	283.856
Rendement van het segment	7,31%	7,66%	4,20%	5,43%	7,36%	6,55%	6,49%	6,95%

De bedrijvigheid van Interinvest Retail wordt geografisch onderverdeeld in 3 regio's als volgt:

- Vlaanderen
- Brussel
- Wallonië



## 5.4. Toelichting vastgoedresultaat

### 5.4.1 Huurinkomsten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Huur	20.144	19.106
Gegarandeerde opbrengsten	33	52
Huurkortingen	-425	91
Huurvoordelen ('incentives')	-1.266	-153
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	2	157
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>18.488</b>	<b>19.253</b>

De daling van € 19,3 miljoen in 2004 naar € 18,5 miljoen in 2005 is vooral te wijten aan de lagere (netto)huurinkomsten van de factory outlet te Messancy als gevolg van in aanmerking te nemen huurincentives.

De huurinkomsten omvatten voor € 0,2 miljoen omzethuren (2004: € 0,07 miljoen)

#### Overzicht van de toekomstige operationele lease inkomsten

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft onderstaande inningstermijnen:

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	17.054	16.452
Tussen één en vijf jaar	13.135	14.411
<b>Totaal van de toekomstige operationele inkomsten</b>	<b>30.189</b>	<b>30.863</b>

### 5.4.2. Met verhuur verbonden kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-95	-98
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-371	-674
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	126	13
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-340</b>	<b>-759</b>

Gedurende het boekjaar 2004 dienden er verschillende voorzieningen voor dubieuze debiteuren aangelegd te worden en werden er waardeverminderingen op een aantal huurders (voornamelijk van Factory Shopping Messancy) genomen. In 2005 werd een terugname van een aangelegde voorziening voor dubieuze debiteuren van € 0,1 miljoen verwerkt. Daarnaast werden er minder waardeverminderingen voor dubieuze voorzieningen voorzien.



#### 5.4.3. Recuperatie van vastgoedkosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Recuperatie onderhoud	27	34
Recuperatie verzekeringspremies	4	49
Recuperatie van kosten van groot onderhoud	104	21
Verkregen vergoedingen op huurschade	12	77
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>147</b>	<b>181</b>

Hier worden de opbrengsten opgenomen verkregen uit de doorrekening van kosten van onderhoud en herstellingen, verzekeringspremies en vergoedingen op huurschade. Deze zijn ondanks een stijging van de opbrengsten uit de recuperatie van kosten van groot onderhoud in 2005 gedaald.

#### 5.4.4. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.879	2.275
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.378	1.318
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>4.257</b>	<b>3.593</b>

#### 5.4.5. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.834	-2.275
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.380	-1.318
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-4.214</b>	<b>-3.593</b>

Deze rubriek bevat voornamelijk de kosten van onroerende voorheffing en huurlasten die volgens mondelinge of contractuele afspraken doorgerekend werden aan de huurders. De opbrengsten uit deze doorfacturaties staan opgenomen onder de rubriek "recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen" hierboven. (Toelichting 5.4.4)

#### 5.4.6. Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Overige inkomsten en uitgaven van de verhuring	25	-12
<b>Totaal andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>25</b>	<b>-12</b>
<b>TOTAAL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>18.363</b>	<b>18.663</b>

## 5.5. Toelichting vastgoedkosten

### 5.5.1. Technische kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Recurrente technische kosten	-167	-190
Onderhoud	-27	-34
Verzekeringspremies	-140	-156
Niet recurrente technische kosten	-626	-602
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-793</b>	<b>-792</b>

De technische kosten zijn constant gebleven.

### 5.5.2. Commerciële kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Makelaarscommissies	-35	-25
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-178	-111
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-213</b>	<b>-136</b>

De commerciële kosten zijn in 2005 toegenomen. Dit is vooral te wijten aan een toename in de erelonen van advocaten als gevolg van diverse corporate adviesverleningen.

### 5.5.3. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Leegstandslasten van het boekjaar	-1.077	-104
Onroerende voorheffing leegstand	-147	-133
<b>Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen</b>	<b>-1.224</b>	<b>-237</b>

De leegstandskosten zijn gestegen van € 0,1 miljoen in 2004 naar € 1,1 miljoen in 2005. Deze enorme stijging is te wijten aan het niet langer activeren van de leegstandskosten na de commerciële herlancering van Factory Shopping Messancy.



#### 5.5.4. Beheerskosten van het vastgoed

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Externe beheersvergoedingen	-40	-32
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-977	-749
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-1.017</b>	<b>-781</b>

Een toename in de kosten van het intern beheer van het patrimonium van € 0,7 miljoen naar € 1,0 miljoen veroorzaakt door de stijging in de personeelsbeloningen voor het beheer van het patrimonium en de kantoorkosten zorgt voor een toename van de beheerskosten van het vastgoed in 2005.

#### 5.5.5. Andere vastgoedkosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Overige andere vastgoedkosten	-47	-66
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-47</b>	<b>-66</b>
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.294</b>	<b>-2.012</b>





## 5.6. Toelichting algemene kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Belasting ICB	-91	-78
Bewaarhoudende bank	-39	-40
Ereloon commissaris	-104	-84
Bezoldigingen bestuurders	-15	-26
Liquidity provider	-29	-29
Financiële dienst	-46	-45
Personeelsbeloningen	-297	-439
Overige kosten	-337	-281
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-958</b>	<b>-1.022</b>

De algemene kosten zijn in 2005 licht gedaald. Deze daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een daling van de personeelsbeloningen voor het beheer van het fonds.

## 5.7. Toelichting andere operationele opbrengsten en kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Persoonlijke bijdragen maaltijdcheques	3	2
Recuperatie van voordelen van alle aard	9	8
Andere operationele opbrengsten	116	105
Andere operationele kosten	-2	-13
<b>Totaal andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>126</b>	<b>102</b>



## 5.8. Toelichtingen personeelsbeloningen

Detail van de personeelsbeloningen	2005			2004		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het fonds	TOTAAL
<i>in duizenden €</i>						
<b>Vergoedingen van de werknemers</b>	<b>304</b>	<b>205</b>	<b>509</b>	<b>241</b>	<b>272</b>	<b>513</b>
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	197	132	329	157	191	348
- pensioenen en beloningen na uitdiensttreding <sup>11</sup>	9	6	15	7	9	16
- sociale zekerheid	71	48	119	47	57	104
- overige lasten	27	19	46	30	15	45
<b>Vergoedingen van het management</b>	<b>138</b>	<b>92</b>	<b>230</b>	<b>148</b>	<b>167</b>	<b>315</b>
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	138	92	230	148	122	270
- ontslagvergoedingen	0	0	0	0	45	45
<b>TOTAAL</b>	<b>442</b>	<b>297</b>	<b>739</b>	<b>389</b>	<b>439</b>	<b>828</b>

Het aantal werknemers op jaareinde 2005, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 1 directielid voor het intern beheer van het patrimonium (2004: 5+1) en 5,5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2004:5+2).

<sup>11</sup> De groep heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type «toegezegde bijdrage» (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.



### 5.9. Toelichting resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Aanschaffingswaarde	9.029	1.780
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	-428	300
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>8.601</b>	<b>2.080</b>
Verkoopkosten (terugneming voorziening)	-216	-28
Verkoopprijs	8.319	2.084
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-498</b>	<b>-24</b>

Dit jaar werd een minderwaarde van € 0,5 miljoen gerealiseerd op de verkoop van niet-strategisch vastgoed, meerbepaald semi-industriële panden gelegen langs de Boomsesteenweg te Wilrijk en gebouwen gelegen te Brussel (Elsenesteenweg) en Anderlecht (Rue de la Bienvenue).

### 5.10. Toelichting resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Aanschaffingswaarde	16	5
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	-9	-4
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>7</b>	<b>1</b>
Verkoopprijs	11	4
<b>Totaal resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa</b>	<b>4</b>	<b>3</b>



## 5.11. Toelichting van variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	16.363	9.192
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-7.140	-9.155
<b>Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen</b>	<b>9.223</b>	<b>37</b>
Negatieve variatie op projectontwikkelingen	-1.096	-651
<b>Subtotaal variatie op projectontwikkelingen</b>	<b>-1.096</b>	<b>-651</b>
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	243	61
<b>Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>243</b>	<b>61</b>
<b>Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen</b>	<b>8.370</b>	<b>-553</b>

De positieve variatie van de reële waarde in 2005 van € 8,4 miljoen is het gevolg van de variatie op vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (€ 8,2 miljoen) en de gespreide in resultaatname van huurvoordelen toegekend aan de huurders (€ 0,2 miljoen). De waardeschommelingen van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen bestaan enerzijds uit waardestijgingen (€ 16,4 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 8,2 miljoen). In 2004 werd een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gerealiseerd van € 0,5 miljoen. De voornaamste reden is een afwaardering van het project Factory Shopping Messancy ten bedrage van € 9,5 miljoen in 2004. Daar tegenover stond de terugname van de schuld aan de projectontwikkelaar ten belope van € 5,4 miljoen via variatie in de reële waarde van Factory Shopping Messancy zodat de impact beperkt bleef tot € 4,1 miljoen.



## 5.12. Toelichting financieel resultaat

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Financiële opbrengsten	35	127
Interestkosten	-3.451	-2.980
Andere financiële kosten	-33	-36
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-3.449</b>	<b>-2.889</b>

Het financiële resultaat bedraagt - € 3,4 miljoen tegenover - € 2,9 miljoen vorig jaar door een verhoging van de interestlasten. De stijging kan verklaard worden doordat het gros van de betaalde interesten op financieringen voor de factory outlet niet langer beschouwd wordt als bouwrente en dus nu in het financiële resultaat wordt genomen.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2005 3,89% (2004: 4,09%). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2005 2,87% (2004: 2,70%)

De financiële opbrengsten bevatten de geïnde interesten op bankrekeningen en langlopende handelsvorderingen.

De andere financiële kosten hebben voornamelijk betrekking op bankkosten en financiële commissies.

De interestkosten kunnen opgedeeld worden volgens de vervaldatum van de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet.

### 5.12.1. Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-2.151	-1.671
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.300	-1.309
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-3.451</b>	<b>-2.980</b>

### 5.12.2. Interestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste interestvoet

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Interestkosten met vaste interestvoet	-1.644	-1.907
Interestkosten met variabele interestvoet	-1.807	-1.073
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-3.451</b>	<b>-2.980</b>



## 5.13. Toelichting winst per aandeel

### 5.13.1. Bewegingen van het aantal aandelen

	2005	2004
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassing voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	5.078.252	5.078.525

### 5.13.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

#### Monetair netto bedrijfsresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Netto winst (geconsolideerd)	18.664	12.268
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	49	40
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	-243	-61
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	498	24
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-8.127	614
<b>Monetair netto bedrijfsresultaat</b>	<b>10.841</b>	<b>12.885</b>

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail NV, bedraagt € 10,9 miljoen in 2005 ten opzichte van € 12,9 miljoen in 2004.

Het netto monetair bedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Bijgevolg is het monetair netto bedrijfsresultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering.



## 5.13.3. Berekening van de winst per aandeel

	Winst per aandeel	Winst per aandeel
<i>(in €)</i>		
Gewone netto winst per aandeel <sup>12</sup>	3,68	2,42
Verwaterde netto winst per aandeel <sup>13</sup>	3,68	2,42
Uitkeerbare winst per aandeel <sup>14</sup>	2,14	2,54

Het bruto uitkeerbare resultaat per aandeel bedraagt bij een 100% uitkering afgerond € 2,14 per aandeel ten opzichte van € 2,54 per aandeel vorig jaar.

5.13.4. Voorgesteld dividend per aandeel <sup>15</sup>

*(in €)*

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de Raad van Bestuur. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

Vergoeding van het kapitaal	10.868	12.900
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het verplicht bedrag	100%	100%

<sup>12</sup> De gewone winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen

<sup>13</sup> De verwaterde winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal verwaterde aandelen

<sup>14</sup> De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag vatbaar voor verplichte uitkering gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewogen aandelen

<sup>15</sup> Op 31 december 2004 werd de dividenduitkering berekend conform het KB van 10 april 1995 en op basis van de jaarrekening opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen.



## 5.14. Toelichting vaste activa – exclusief vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

Investerings- en afschrijvingstabel <i>in duizenden €</i>	Immateriële activa		Andere materiële vaste activa	
	2005	2004	2005	2004
<b>Aanschaffingswaarde</b>				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	25	0	194	102
Aanschaffingen	1	21	411	101
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0	-52	-5
Overboekingen van (naar) andere posten	0	4	0	-4
Saldo per einde van het boekjaar	26	25	553	194
<b>Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen</b>				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	9	0	57	6
Afschrijvingen	7	9	63	55
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0	-22	-4
Saldo per einde van het boekjaar	16	9	98	57
<b>Netto boekwaarde</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>455</b>	<b>137</b>
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>				
Extern verworven immateriële activa		N/A	N/A	
Verwachte gebruiksduur	3 jaar	3 jaar	N/A	N/A
Afschrijvingsperiode	3 jaar	3 jaar	N/A	N/A





## 5.15. Toelichting vaste activa: vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

Investerings- en herwaarderings tabel	Vastgoedbeleggingen		Projectontwikkelingen		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Saldo per einde van het vorige boekjaar	272.373	273.338	4.561	4.561	276.934	277.899
Geactiveerde latere uitgaven	6.823	6.022	750	644	7.573	6.666
Geactiveerde financieringskosten	288	915	346	7	634	922
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-8.601	-1.837			-8.601	-1.837
Variatie in de reële waarde (+/-)	9.224	-6.065	-1.096	-651	8.128	-6.716
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>280.107</b>	<b>272.373</b>	<b>4.561</b>	<b>4.561</b>	<b>284.668</b>	<b>276.934</b>
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>						
Investeringswaarde van het vastgoed	287.110	279.183	4.675	4.675	291.785	283.858

De projectontwikkelingen omvatten de site te Olen.



## 5.16. Toelichting handelsvorderingen en andere vaste activa

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Borgtochten betaald in geldmiddelen	18	18
Financiële derivaten	1	0
<b>Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	<b>19</b>	<b>18</b>

## 5.17. Toelichting vlottende activa

### 5.17.1. Handelsvorderingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Handelsvorderingen	1.129	1.478
Op te stellen facturen	325	370
Dubieuze debiteuren	619	487
Voorziening dubieuze debiteuren	-619	-447
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>1.454</b>	<b>1.888</b>

### 5.17.2. Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Terug te vorderen BTW	292	27
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	6	6
Terug te vorderen roerende voorheffing	6	5
Vorderingen op verzekeringen	597	1.614
Vorderingen op verkopen	0	105
Overige	31	13
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>932</b>	<b>1.770</b>

De daling in 2005 is voornamelijk te wijten aan de afnemende vordering op de verzekering met betrekking tot de brand in 2004 te Wilrijk.



## 5.17.3. Kas en kasequivalenten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Banken	6.562	1.663
Geldmiddelen	4	2
<b>Totaal kas en kasequivalenten</b>	<b>6.566</b>	<b>1.665</b>

Het banksaldo op 31 december 2005 is hoog als gevolg van de storting van de verkoop te Wilrijk op het einde van 2005.

## 5.17.4. Overlopende rekeningen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Te recupereren onroerende voorheffing	40	0
Overige over te dragen kosten	74	25
Verkregen opbrengsten : omzethuren & andere huurinkomsten	55	9
<b>Totaal overlopende rekeningen actief</b>	<b>169</b>	<b>34</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9.121</b>	<b>5.357</b>

De groep diende in 2005 bezwaarschriften in bij de bevoegde instantie om de onroerende voorheffing die aangerekend werd op leegstaande delen van gebouwen te kunnen recupereren.



## 5.18 Toelichting eigen vermogen

### 5.18.1 Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
15.06.1987	Oprichting	74	74	3	3
30.06.1996	Kapitaalsverhoging	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	8	156
31.07.1997	Kapitaalsverhoging	1.305	5.049	71	227
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	69	296
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137	434
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101	535
23.12.1998	Kapitaalsverhoging	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Kapitaalsverhoging	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Kapitaalsvermindering	-3.345	64.670	0	3.332
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (Vastned)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan 7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	<b>97.213</b>	5.805	<b>5.078.525</b>

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



### 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 dd. 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 worden verminderd of afgeschaft 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 in 2005 geen gebruik van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

### 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.

### 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.



#### 5.18.2. Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies		Uitgiftepremie	
Datum	Verrichting	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
<b>Totaal uitgiftepremies</b>		<b>4.183</b>	<b>4.183</b>

#### 5.18.3. Reserves

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Onbeschikbare reserves	66.269	58.204
<b>Totaal reserves</b>	<b>66.269</b>	<b>58.204</b>

#### 5.18.4. Resultaat

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	13.949	14.004
Resultaat van het boekjaar	18.664	12.268
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves	-7.872	577
Uitgekeerd dividend	-12.900	-12.900
<b>Totaal resultaat</b>	<b>11.841</b>	<b>13.949</b>

#### 5.18.5. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-6.923	-6.947
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-408	-21
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	215	45
<b>Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-7.116</b>	<b>-6.923</b>

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten wordt onder deze rubriek opgenomen.



### 5.18.6. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Negatieve variatie in de reële waarde van rente swaps	-690	0
<b>Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-690</b>	<b>0</b>

De groep bezit op 31/12/05 een rente swap contract ter afdekking van haar interest risico op haar langlopende financiële schulden. Het effectieve deel van de winsten of verliezen op het afdekkingsinstrument wordt rechtstreeks in het eigen vermogen genomen (toelichting 5.22). Daar de IAS 32 en 39 normen prospectief worden toegepast vanaf 1 januari 2005 heeft dit geen impact op de financiële staten van 2004.

### 5.18.7. Minderheidsbelangen

Vennootschap	Percentage deelneming	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
Messancy Outlet Management NV	95,00%	3	3
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>171.703</b>	<b>166.629</b>

## 5.19. Toelichting langlopende verplichtingen

### 5.19.1. Langlopende voorzieningen

Langlopende voorzieningen	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Boekwaarde begin boekjaar	195	195
Boekwaarde einde boekjaar	195	195
<b>Totaal langlopende voorzieningen</b>	<b>195</b>	<b>195</b>

### 5.19.2. Andere langlopende verplichtingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen	116	68
Overige langlopende verplichtingen	187	187
<b>Totaal andere langlopende verplichtingen</b>	<b>303</b>	<b>255</b>
<b>TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN <sup>16</sup></b>	<b>498</b>	<b>450</b>

<sup>16</sup> Het betreft alle langlopende verplichtingen behalve de langlopende financiële verplichtingen die in toelichting 5.21 beschreven zijn.



## 5.20. Toelichting kortlopende verplichtingen

### 5.20.1. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Handelsschulden	760	653
Voorschotten ontvangen van huurders	474	530
Te ontvangen facturen	1.355	1.587
Andere kortlopende schulden	102	636
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.691</b>	<b>3.406</b>

### 5.20.2. Andere kortlopende verplichtingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Te betalen dividenden	99	97
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen	11.743	96
Verplichtingen met betrekking tot uitgestelde betalingen van vastgoedbeleggingen	183	1.745
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>12.025</b>	<b>1.938</b>

De informatie met betrekking tot de transacties met verbonden partijen wordt opgenomen onder toelichting 5.23.

### 5.20.3. Overlopende rekeningen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Overige toe te rekenen kosten	1.812	844
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	9	26
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.821</b>	<b>870</b>
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN <sup>17</sup></b>	<b>16.537</b>	<b>6.214</b>

<sup>17</sup> Het betreft alle kortlopende verplichtingen behalve de kortlopende financiële verplichtingen die in toelichting 5.21 beschreven zijn.





## 5.21. Toelichting langlopende en kortlopende financiële schulden

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2005 3,89% (2004= 4,09 %).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2005 2,87% (2004= 2,70 %).

### 5.21.1. Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijn

	2005					2004				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	% aandeel	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	% aandeel
<i>in duizenden €</i>										
		hoogstens 5 jaar					hoogstens 5 jaar			
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	315	104.544	641	105.500	100,0%	4.250	103.858	1.038	109.146	83,4%
Niet opgenomen kredietlijnen	0	0	0	0	0%	0	21.779	0	21.779	16,6%
Financiële leasing	9	26	0	35	0%	8	15	0	23	0,0%
<b>TOTAAL</b>	<b>324</b>	<b>104.570</b>	<b>641</b>	<b>105.535</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.258</b>	<b>125.652</b>	<b>1.038</b>	<b>130.948</b>	<b>100,0%</b>
Procentueel aandeel	0,3%	99,1%	0,6%	100,0%		3,3%	96,0%	0,8%	100,0%	



### 5.21.2. Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen schijven

	2005					2004				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	% aandeel	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	% aandeel
<i>in duizenden €</i>	hoogstens 5 jaar					hoogstens 5 jaar				
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	32.710	72.149	641	105.500	100,0%	45.618	62.490	1.038	109.146	100,0%
Financiële leasing	9	26	0	35	0%	8	15	0	23	0,0%
<b>TOTAAL</b>	<b>32.719</b>	<b>72.175</b>	<b>641</b>	<b>105.535</b>	<b>100,0%</b>	<b>45.626</b>	<b>62.505</b>	<b>1.038</b>	<b>109.169</b>	<b>100,0%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>31,0%</b>	<b>68,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>100,0%</b>		<b>41,8%</b>	<b>57,3%</b>	<b>1,0%</b>	<b>100,0%</b>	

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.

De langlopende financiële verplichtingen bedragen € 72,8 miljoen en bestaan uit lange termijn bankfinancieringen met vaste rentevoet.

De kortlopende financiële schulden bevat € 32,7 miljoen aan bankleningen waarvan de opgenomen schijf binnen het jaar vervalt en moet terugbetaald of verlengd worden.

De gemiddelde betaalde intrestvoet over 2005 bedraagt 3,52 %.

Op 31.12.2005 bedraagt de schuldgraad 40,73 %.



## 5.21.3. Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de leningen

	2005					2004				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	Hoogstens	Meer dan 1	Meer dan 5	Totaal	%	Hoogstens	Meer dan 1	Meer dan 5	Totaal	%
	1 jaar	jaar	jaar		aandeel	1 jaar	jaar	jaar		aandeel
	hoogstens					hoogstens				
<i>in duizenden €</i>	5 jaar					5 jaar				
Variabel	32.395	0	0	32.395	30,7%	36.645	0	0	36.645	33,6%
Vast rentend	315	72.149	641	73.105	69,3%	25.086	46.377	1.038	72.501	66,4%
TOTAAL	32.710	72.149	641	105.500	100,0%	61.731	46.377	1.038	109.146	100,0%
Procentueel aandeel	31,0%	68,4%	0,6%	100,0%		56,6%	42,5%	1,0%	100,0%	

## 5.21.4. Opdeling volgens het soort kredieten

	2005					2004				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	Hoogstens	Meer dan 1	Meer dan 5	Totaal	%	Hoogstens	Meer dan 1	Meer dan 5	Totaal	%
	1 jaar	jaar	jaar		aandeel	1 jaar	jaar	jaar		aandeel
	hoogstens					hoogstens				
<i>in duizenden €</i>	5 jaar					5 jaar				
Termijnvoorschotten	315	1.459	641	2.415	2,3%	0	1.674	1.038	2.712	2,5%
Vast voorschot	0	103.085	0	103.085	97,7%	4.250	102.184	0	106.434	97,5%
Financiële leasing	9	26	0	35	0%	8	15	0	23	0%
TOTAAL	324	104.570	641	105.535	100,0%	4.258	103.873	1.038	109.169	100,0%
Procentueel aandeel	0,3%	99,1%	0,6%	100,0%		3,9%	95,1%	1,0%	100,0%	



## 5.22. Financiële instrumenten

Intervest Retail beperkt het renterisico op haar openstaande bankleningen door middel van renteswaps in euro's. Op 31 december 2005 bezit de vennootschap een rentewaarborgcontract (CAP-IRS) die vervalt op 19 maart 2010. De rentevoet van de CAP en de swap bedraagt 4,12%. Op 31 december 2005 bedraagt het bedrag van de afgedekte lening € 25 miljoen (2004: € 24,7 miljoen).

Intervest Retail classificeert de rente swap als een kasstroomafdekking en waardeert deze aan reële waarde.

Reële waarde en boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in duizenden €	2005		2004	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste interestvoet	73.105	74.126	63.825	65.277

## 5.23. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 5.24) en haar bestuurders en directieleden.

### Relatie met VastNed Retail NL

in duizenden €	2005	2004
Rekening courant opgenomen in «andere kortlopende verplichtingen»	11.719	0
Interest betaald op rekening courant	147	0

### Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten «beheerskosten van het vastgoed» en «algemene kosten» (zie toelichting 5.5 en 5.6):

in duizenden €	2005	2004
Bestuurders	30	53
Directieleden	230	315
<b>Totaal</b>	<b>260</b>	<b>368</b>

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.



## 5.24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen werden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Naam vennootschap	Adres	BTW nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Messancy Outlet Management NV	Route d'Arlon 199, 6780 Messancy	BE 480 162 668	95%

## 5.25. Toelichting voorwaardelijke verplichtingen

### Arbitrage Factory Shopping Messancy

Begin 2005 werd een verzoekschrift tot arbitrage ingediend om de overeenkomst met de verkopers te beëindigen en werd er een schadevergoeding geëist. De reden hiervoor is dat de vennootschap meent dat de verkopers manifest nagelaten hebben om hun contractuele verplichtingen na te komen.

### Aankoop van winkelcentrum in oprichting "Julianus"

In december 2005 ondertekende Intervest Retail een aankoopovereenkomst op plan betreffende het in aanbouw zijnde winkelcentrum "Julianus" te Tongeren. Het gedeelte in medeigendom van het terrein zal gekocht en betaald worden in het eerste kwartaal van 2006. De constructies zullen in schijven betaald worden waarbij de laatste schijf verschuldigd is eind 2007. De totale aanschaffingswaarde kan geraamd worden op € 18 miljoen. Het project zal positief bijdragen tot de resultaten vanaf 2008.

### Waarborgen inzake financiering

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.



## 5.26. Eerste toepassing van IFRS en reconciliatie

In 2002 heeft de Europese Unie verordening 1606/2002 gepubliceerd, waardoor alle beursgenoteerde bedrijven in de Europese Unie verplicht worden om voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2005 hun geconsolideerde jaarrekening op te maken in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

In dit kader heeft Intervest Retail haar geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2005, in overeenstemming met de laatste versies van IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, opgesteld.

De belangrijkste relevante verschillen tussen de Belgische GAAP en IFRS voor Intervest Retail NV zijn hierna weergegeven. Daarbij is aangegeven wat het effect hiervan is op het eigen vermogen per 1 januari 2004 en per 1 januari 2005 en op de resultaten van 2004.

De volgende balansen en winst- en verliesrekening, met reconciliaties van Belgische boekhoudnormen naar IFRS in tabelvorm, bevinden zich achteraan dit hoofdstuk:

- Openingsbalans per 1 januari 2004 (datum van overgang naar IFRS);
- Balans per 31 december 2004;
- Winst- en verliesrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2004.

### 1. Opties voor de eerste toepassing

Als eerste toepasser in 2005, heeft Intervest Retail de IFRS-openingsbalans opgesteld op 1 januari 2004 (datum van de overgang naar IFRS) in overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards. Intervest Retail heeft ervoor gekozen gebruik te maken van de volgende uitzonderingen die toegelaten zijn door IFRS 1 voor de opstelling van de openingsbalans op de datum van de overgang:

#### (a) Bedrijfscombinaties

Voor de bedrijfscombinaties die vóór de datum van de overgang naar IFRS plaatsvonden, werd IFRS 3 – Bedrijfscombinaties niet retroactief toegepast. De waarde van de activa en verplichtingen verkregen in het kader van een vroegere bedrijfscombinatie op de datum van de overgang, is gelijk aan hun boekwaarde volgens de Belgische boekhoudregels.

#### (b) Financiële instrumenten

IAS 39 – Financiële instrumenten: Opname en Waardering en IAS 32 – Financiële Instrumenten: Informatieverschaffing en Presentatie werden niet toegepast op de vergelijkende cijfers van 2004. De eerste toepassing van deze standaarden gebeurde op 1 januari 2005. De financiële instrumenten die binnen het toepassingsgebied van IAS 32 en IAS 39 vallen, worden voor de vergelijkende periode dus in overeenstemming met de Belgische boekhoudregels verwerkt.

### 2. Impact van de verandering van grondslagen voor de financiële rapportering

#### (a) Opname dividend

Volgens de Belgische boekhoudregels wordt de jaarrekening opgesteld na winstverdeling, zodat het uit te keren dividend als verplichting wordt opgenomen in het jaar waarin ze is ontstaan. Volgens IFRS behoort de winst van het boekjaar tot het eigen vermogen en wordt de resultaatverdeling, inclusief het uit te keren dividend, pas als verplichting opgenomen op het moment dat de algemene vergadering deze resultaatverdeling goedkeurt. Dit heeft een positief effect op het eigen vermogen van de beginbalans per 1 januari 2004 van € 12,9 miljoen en van de balans per 31 december 2004 van € 12,9 miljoen.

#### (b) Waardering vastgoed

De activa van Intervest Retail NV bestaan voor het overgrote deel uit vastgoed.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40, gewaardeerd aan reële waarde.

De waardering aan reële waarde zoals hierboven beschreven heeft het volgende gevolg:

- Impact op het eigen vermogen op 01.01.2004: - € 6,9 miljoen
- Impact op het eigen vermogen op 31.12.2004: - € 6,9 miljoen
- Impact op het resultaat per 31.12.2004: € 0,02 miljoen

Alvorens IAS 40 toe te passen werd het vastgoed gewaardeerd rekening houdend met de overdrachtskosten. Deze aanpassing heeft een impact op het eigen vermogen op 1 januari 2004 van € 30,7 miljoen en op 31 december 2004 van € 30,4 miljoen. Het resultaat per 31 december 2004 neemt af met € 0,3 miljoen.

#### (c) Huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives

Wat de bedrijfsopbrengsten betreft, komen aan huurders toegekende voordelen, zoals huurkortingen, huurvrije perioden en andere voordelen volgens IFRS in mindering van de omzet. De huurkortingen en –voordelen (incentives) worden gespreid

in resultaat genomen over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

Volgens de Belgische boekhoudnormen worden deze huurkortingen en –voordelen onmiddellijk in resultaat genomen. Indien er specifieke werken uitgevoerd worden op verzoek van de huurder doch op kosten van de eigenaar, worden deze kosten volgens de Belgische GAAP ten laste genomen bij de uitvoering van de werken.

De aanpassingen volgens IFRS, hebben geen effect op het uiteindelijke resultaat of op het totaal vermogen. Zij creëren enkel verschuivingen tussen het operationeel resultaat en het portefeuilleresultaat en bijgevolg eveneens tussen de onbeschikbare reserves en het overgedragen resultaat op de balans.

Op 31.12.2004 bedraagt deze verschuiving op het eigen vermogen € 0,05 miljoen en in de resultatenrekening € 0,06 miljoen.

*(d) Financiële instrumenten*

Het beleid voor het beheer van het renterisico dat Intervest Retail hanteert, is bedoeld om de impact van een renteschommeling op het resultaat en de cashflow te beperken en de globale kost van de schuld zo laag mogelijk te houden. Om de rentegevoeligheid aan te passen kan er gebruik gemaakt worden van renteswaps en andere derivaten.

Deze derivaten dienen onder IFRS op de balans te worden opgenomen tegen hun marktprijswaarde. De schommelingen in de marktprijswaarde worden rechtstreeks geboekt in de reserve voor dekkingsinstrumenten onder het eigen vermogen voor het deel van de dekking dat effectief is volgens de criteria van IAS 39. Schommelingen vanwege de dekking die als niet effectief worden beschouwd, worden rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt.

Daar de IAS 32 en 39 normen prospectief worden toegepast vanaf 1 januari 2005 heeft dit geen impact op de financiële staten van het boekjaar 2004.

*(e) Overige aanpassingen en globale impact op eigen vermogen en netto winst*

Naast de hierboven beschreven herwerkingen zijn er geen andere aanpassingen volgens IFRS. De globale impact van alle aanpassingen kan dus samengevat worden als volgt:

- Impact op resultaat per 31.12.2004 is - € 0,3 miljoen
- Impact op eigen vermogen per 01.01.2004 is € 36,6 miljoen
- Impact op eigen vermogen per 31.12.2004 is € 36,3 miljoen
- Impact op cash flow per 31.12.2004 is € 0



## Reconciliatie van de openingsbalans op 1 januari 2004

ACTIVA	1/01/04		
	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
<i>in duizenden €</i>			
<b>Vaste Activa</b>	<b>254.285</b>	<b>23.726</b>	<b>278.011</b>
Vastgoedbeleggingen	250.458	22.881	273.339
Projectontwikkelingen	3.716	845	4.561
Andere materiële vaste activa	96	0	96
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	0	15
<b>Vlottende Activa</b>	<b>6.306</b>	<b>0</b>	<b>6.306</b>
Handelsvorderingen	1.411	0	1.411
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.912	0	3.912
Kas en kasequivalenten	961	0	961
Overlopende rekeningen	22	0	22
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>260.591</b>	<b>23.726</b>	<b>284.317</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1/01/04		
	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
<i>in duizenden €</i>			
<b>Eigen vermogen</b>	<b>130.636</b>	<b>36.626</b>	<b>167.262</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	130.633	36.626	167.259
<i>Kapitaal</i>	<i>97.213</i>	<i>0</i>	<i>97.213</i>
<i>Uitgiftepremies</i>	<i>4.183</i>	<i>0</i>	<i>4.183</i>
<i>Reserves</i>	<i>28.241</i>	<i>30.564</i>	<i>58.805</i>
<i>Resultaat</i>	<i>996</i>	<i>13.009</i>	<i>14.005</i>
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>0</i>	<i>-6.947</i>	<i>-6.947</i>
Minderheidsbelangen	3	0	3
<b>Verplichtingen</b>	<b>129.955</b>	<b>-12.900</b>	<b>117.055</b>
Langlopende verplichtingen	69.630	0	69.630
<i>Voorzieningen</i>	<i>195</i>	<i>0</i>	<i>195</i>
<i>Langlopende financiële schulden</i>	<i>63.842</i>	<i>0</i>	<i>63.842</i>
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>63.824</i>	<i>0</i>	<i>63.824</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>18</i>	<i>0</i>	<i>18</i>
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	<i>5.593</i>	<i>0</i>	<i>5.593</i>
Kortlopende verplichtingen	60.325	-12.900	47.425
<i>Kortlopende financiële schulden</i>	<i>43.855</i>	<i>0</i>	<i>43.855</i>
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>43.851</i>	<i>0</i>	<i>43.851</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>4</i>
<i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	<i>3.247</i>	<i>-960</i>	<i>2.287</i>
<i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	<i>12.143</i>	<i>-11.940</i>	<i>203</i>
<i>Overlopende rekeningen</i>	<i>1.080</i>	<i>0</i>	<i>1.080</i>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>260.591</b>	<b>23.726</b>	<b>284.317</b>





## Reconciliatie van de balans op 31 december 2004

ACTIVA		31/12/04		
<i>in duizenden €</i>	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS	
<b>Vaste Activa</b>	<b>253.662</b>	<b>23.443</b>	<b>277.105</b>	
Immateriële vaste activa	16	0	16	
Vastgoedbeleggingen	249.739	22.634	272.373	
Projectontwikkelingen	3.752	809	4.561	
Andere materiële vaste activa	137	0	137	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	0	18	
<b>Vlottende Activa</b>	<b>5.357</b>	<b>0</b>	<b>5.357</b>	
Handelsvorderingen	1.888	0	1.888	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.770	0	1.770	
Kas en kasequivalenten	1.665	0	1.665	
Overlopende rekeningen	34	0	34	
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>259.019</b>	<b>23.443</b>	<b>282.462</b>	
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		31/12/04		
<i>in duizenden €</i>	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS	
<b>Eigen vermogen</b>	<b>130.287</b>	<b>36.342</b>	<b>166.629</b>	
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	130.284	36.342	166.626	
<i>Kapitaal</i>	97.213	0	97.213	
<i>Uitgiftepremies</i>	4.183	0	4.183	
<i>Reserves</i>	27.914	30.290	58.204	
<i>Resultaat</i>	974	12.975	13.949	
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	0	-6.923	-6.923	
Minderheidsbelangen	3	0	3	
<b>Verplichtingen</b>	<b>128.732</b>	<b>-12.899</b>	<b>115.833</b>	
Langlopende verplichtingen	63.993	0	63.993	
<i>Voorzieningen</i>	195	0	195	
<i>Langlopende financiële schulden</i>	63.543	0	63.543	
<i>Kredietinstellingen</i>	63.528	0	63.528	
<i>Financiële leasing</i>	15	0	15	
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	255	0	255	
Kortlopende verplichtingen	64.739	-12.899	51.840	
<i>Kortlopende financiële schulden</i>	45.626	0	45.626	
<i>Kredietinstellingen</i>	45.618	0	45.618	
<i>Financiële leasing</i>	8	0	8	
<i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	3.406	0	3.406	
<i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	14.837	-12.899	1.938	
<i>Overlopende rekeningen</i>	870	0	870	
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>259.019</b>	<b>23.443</b>	<b>282.462</b>	



## Reconciliatie winst- en verliesrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2004

WINST- EN VERLIESREKENING <i>in duizenden €</i>	2004		
	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
Huurinkomsten	19.314	-61	19.253
Met verhuur verbonden kosten	-759	0	-759
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>18.555</b>	<b>-61</b>	<b>18.494</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	181	0	181
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.593	0	3.593
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.593	0	-3.593
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	-12	0	-12
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>18.724</b>	<b>-61</b>	<b>18.663</b>
Technische kosten	-792	0	-792
Commerciële kosten	-136	0	-136
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-237	0	-237
Beheerskosten van het vastgoed	-781	0	-781
Andere vastgoedkosten	-66	0	-66
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2.012</b>	<b>0</b>	<b>-2.012</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>16.712</b>	<b>-61</b>	<b>16.651</b>
Algemene kosten	-1.022	0	-1.022
Andere operationele opbrengsten en kosten	102	0	102
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>15.792</b>	<b>-61</b>	<b>15.731</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-69	45	-24
Resultaat op verkopen van andere niet financiële activa	3	0	3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-287	-266	-553
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>15.439</b>	<b>-282</b>	<b>15.157</b>
Financiële opbrengsten	127	0	127
Interestkosten	-2.980	0	-2.980
Andere financiële kosten	-36	0	-36
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-2.889</b>	<b>0</b>	<b>-2.889</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>12.550</b>	<b>-282</b>	<b>12.268</b>
<b>NETTO WINST</b>	<b>12.550</b>	<b>-282</b>	<b>12.268</b>



## 6. Verslag van de Commissaris

INTERVEST RETAIL NV,  
VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING  
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2005  
GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN  
AANDEELHOUDERS

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 geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap INTERVEST RETAIL NV, VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT ('de vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de goep'), die bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2005, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerd balanstotaal bedraagt 294.273 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 18.664 (000) EUR. Wij hebben eveneens de controle van het geconsolideerde jaarverslag uitgevoerd.

Het bestuursorgaan van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de EU en met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het bestuursorgaan van de vennootschap is ook verantwoordelijk voor het opstellen van het geconsolideerde jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en de beoordeling van de inlichtingen die in het geconsolideerde jaarverslag dienen te worden opgenomen. Onze verantwoordelijkheid in de hoedanigheid van Commissaris bestaat erin deze documenten te onderzoeken op basis van de in België geldende normen voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening.

### Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2005 een getrouw beeld van de financiële toestand, het geconsolideerde resultaat en de geconsolideerde kasstromen van de groep voor het boekjaar eindigend op die datum in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de EU en met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften voor de geconsolideerde jaarrekening 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 geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Wij zijn niet in de mogelijkheid ons uit te spreken over het feit of het geconsolideerd jaarverslag een uitvoerige omschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt. Voor het overige, bevat het geconsolideerd jaarverslag de door het Wetboek van Vennootschappen vereiste inlichtingen en stemt het overeen met de geconsolideerde jaarrekening.

21 februari 2006

De Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren  
BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck



# VI ALGEMENE INLICHTINGEN





EGGS



Leistraat 17 - 2000 Antwerpen

INTERVEST RETAIL  
JAARBROCHURE 2005  
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.

### 1.3. Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0431.391.860.

### 1.4. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De vennootschap werd opgericht ingevolge akte verleden voor notaris André van der Vorst, te Elsene, op 15.06.1987, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 09.07.1987 daarna onder nr. 870709-272.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal gecoördineerd op 30.12.2002.

Sinds 22.12.1998 is de vennootschap erkend als "vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschappen met vast kapitaal bedoeld in artikel 6,2° van de ICB wet van 20 juli 2004.

De vennootschap koos voor de categorie

beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5<sup>de</sup> van voornoemde ICB wet.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

### 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 vastgoedbeveiliging, 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.

### 1.8. Inzage documenten

- De statuten van Intervest Retail NV liggen terinzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekeningen 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 terinzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.



## 2. Uittreksel uit de statuten<sup>18</sup>

### 2.1. 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 enkelvoudige 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. Inschrijvings-

certificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

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

### 2.2. 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-, Financie- en Assurantiewezen 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.

### 2.3. 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 één of meer plaatsen van bestuurders



<sup>18</sup> Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap.



opvallen, 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 15 – Delegatie van bevoegdheden**

De Raad van Bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen een Directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de Raad. De over te dragen bevoegdheden aan het Directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van

wettelijke bepalingen aan de Raad van Bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een Directiecomité is aangesteld is de Raad van Bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De Raad van Bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het Directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze. Indien een Directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren. Indien geen Directiecomité werd aangesteld, kan de Raad van Bestuur aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

De Raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De Raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van 04.12.1990 met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten, en haar uitvoeringsbesluiten.

#### **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-, Financie- en Assurantiewezen 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.

**2.4. 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**

Elk 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.

**2.5. 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 hergebruikt zullen worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden gerealiseerd zullen 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.

### 3. Commissaris

Op 12 mei 2004 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, aangesteld als Commissaris.

Het mandaat van de Commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2007. De vergoeding van de Commissaris bedraagt € 69.174 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

### 4. Bewaarhoudende bank

Bank Degroof werd vanaf 01.09.2002 aangewezen als dephoudende 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) met een minimum van € 37.184 per jaar	0,01% 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.

## 5. Vastgoeddeskundigen

De door Intervest Retail aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 bus 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Eric Van Dyck en Kris Peetermans.
- de Crombrugghe & Partners, met adres te 1160 Brussel, G. Demeylaan 72-74. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrugghe.

Conform het K.B. van 10.04.95 waarden zij vier maal per jaar de portefeuille.

## 6. 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 hiervoor werd vastgesteld op een vast bedrag van € 2.000 per maand.



## 7. 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 voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.239.467,62;
- een schuldgraad beperkt tot 50% van de totale activa;
- strenge regels inzake belangenconflicten;
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen;
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen;
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen;
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80% worden uitgekeerd;
- een bevrijdende roerende voorheffing van 15% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

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

Vennootschappen die fuseren met vastgoedbevaks zijn onderworpen aan een belasting (exit tax) van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.



# 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](mailto:invest@invest.be)

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