



2006 Jaarbrochure

INTERVEST
RETAIL

Kerncijfers

Vastgoedpatrimonium	31.12.2006	31.12.2005
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	168.496	195.207
Bezettingsgraad ¹ incl Factory Shopping Messancy (%)	95,5	96,1
Bezettingsgraad excl Factory Shopping Messancy (%)	99,1	98,5
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	280.842	284.668
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	287.631	291.785

Balansgegevens		
Eigen vermogen (€ 000)	173.726	171.703
Schuldratio KB 21 juni 2006 (max 65 %) (%)	39,0	40,7

Resultaten (€ 000)		
Nettohuurresultaat	18.362	18.148
Met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	59	215
Vastgoedresultaat	18.421	18.363
Vastgoedkosten	-3.653	-3.294
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-953	-832
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	13.815	14.237
Portefeuilleresultaat	2.386	7.876
Operationeel resultaat	16.201	22.113
Financieel resultaat	-3.906	-3.449
Nettowinst	12.295	18.664

Gegevens per aandeel		
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Netto-actiefwaarde (reële waarde) (€)	34,21	33,81
Netto-actiefwaarde (investeringswaarde) (€)	35,54	35,21
Brutodividend (€)	1,97	2,14
Nettodividend ² (€)	1,67	1,82
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	39,70	43,50
Over-/onderwaardering t.o.v. netto actiefwaarde (reële waarde) (%)	16	29

1 De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de effectieve huurinkomsten en dezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties.

2 In de veronderstelling dat de roerende voorheffing van 15 % van toepassing is.

Begrippenlijst n.a.v. de norm IAS 40

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 1 januari 2005 hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS opstellen. De vastgoedbevaks, die een bijzondere categorie uitmaken van beursgenoteerde collectieve beleggingsinstellingen, nemen net als de andere Belgische bedrijven deel aan dit 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 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.

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 Intinvest 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.



Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2006: **dinsdag 20 februari 2007**

Algemene vergadering van aandeelhouders: **woensdag 4 april 2007** om 14u30 op de maatschappelijke zetel van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen

Betaalbaarstelling dividend: vanaf **vrijdag 20 april 2007**

Bekendmaking resultaten per 31 maart 2007: **maandag 7 mei 2007**

Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2007: **dinsdag 7 augustus 2007**

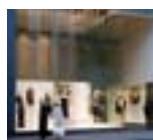
Bekendmaking resultaten per 30 september 2007: **maandag 5 november 2007**

Inhoudstafel



Kerncijfers
Begrippenlijst
Financiële kalender

Brief aan de aandeelhouders	p. 2
1. Verslag van de raad van bestuur	p. 4
1. Profiel	p. 6
2. Investeringsbeleid	p. 6
3. Corporate governance	p. 7
2. Verslag van het directiecomité	p. 10
1. De markt van het commerciële vastgoed	p. 12
2. Belangrijke ontwikkelingen in 2006	p. 13
3. Feiten na balansdatum	p. 16
4. Samenvatting van de cijfers	p. 16
5. Commentaar op de cijfers	p. 17
6. Winstbestemming	p. 19
7. Vooruitzichten voor 2007	p. 19
3. Verslag betreffende het aandeel	p. 20
1. Beursgegevens	p. 22
2. Dividend en aantal aandelen	p. 24
3. Aandeelhouders	p. 25
4. Financiële kalender	p. 25
4. Vastgoedverslag	p. 26
1. Samenstelling van de portefeuille	p. 28
2. Beschrijving van de portefeuille	p. 30
3. Evolutie van de vastgoedportefeuille	p. 32
4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	p. 33
5. Financieel verslag	p. 34
1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	p. 36
2. Geconsolideerde balans	p. 38
3. Mutatie-overzicht van het eigen vermogen	p. 40
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	p. 42
5. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	p. 43
6. Verslag van de commissaris	p. 77
6. Algemene inlichtingen	p. 78
1. Identificatie	p. 80
2. Uittreksel uit de statuten	p. 81
3. Commissaris	p. 83
4. Bewaarhoudende bank	p. 83
5. Vastgoeddeskundigen	p. 83
6. Liquidity provider	p. 84
7. Vastgoedbevak – wettelijk kader	p. 84





Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer om u de jaarbrochure over het boekjaar 2006 voor te leggen.

De markt van het winkelvastgoed heeft een zeer sterk jaar gekend; de huurprijzen evenals de investeringswaarde zijn meer dan gemiddeld gestegen.

De bezettingsgraad van de portefeuille van Intervest Retail blijft met 95,5% op een hoog niveau. Zonder rekening te houden met Factory Shopping Messancy bedraagt de bezettingsgraad zelfs 99,1%.

Als gevolg van de gunstige huurmarkt en door actief management zijn bij alle verhuurtransacties (huurhervormingen en nieuwe verhuringen) hogere huurprijzen bekomen wat resulteert in huurprijfstijgingen met gemiddeld 7,8%.

Deze positieve ontwikkeling weerspiegelt zich ook in de opwaardering van de portefeuille. Exclusief Factory Shopping Messancy stijgt de reële waarde van het patrimonium in exploitatie met 5,7% (€ 13 miljoen).

Het dividend per aandeel over 2006 bedraagt € 1,97 hetgeen beantwoordt aan onze eerder geformuleerde verwachtingen.

Wij hebben een actief jaar achter de rug met onder meer de verkoop van twaalf niet-strategische panden. Voor de herontwikkeling van Wooncentrum Van de Ven te Olen is de bouwvergunning bekomen. Voor het winkelcentrum Julianus in Tongeren loopt het bouw- en verhuurproces volgens plan.

Bijzonder veel aandacht is uitgegaan naar de evolutie in Factory Shopping Messancy. De attractiewaarde van het centrum staat, na de ingrepen op het vlak van architectuur en design, hoog aangeschreven. Minale Design is voor hun werk in Messancy door het Institut Français du Design zelfs bekroond met de "Janus du Commerce". Teneinde nieuwe



huurders aan te trekken en te behouden zijn echter belangrijke financiële incentives noodzakelijk die zwaar doorwegen op het resultaat van de vennootschap en die aanleiding hebben gegeven tot een belangrijke reële waardecorrectie van dit vastgoedobject (€ 8,5 miljoen).

Globaal daalt in 2006 de reële waarde van de portefeuille van € 285 miljoen naar € 281 miljoen. Deze afname in de reële waarde van € 4 miljoen kan verklaard worden door verkopen (- € 20 miljoen), investeringen (€ 13 miljoen) en waardeschommelingen op de portefeuille (€ 3 miljoen).

Het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille over het boekjaar 2006 bedraagt € 13,8 miljoen in vergelijking met € 14,2 miljoen in 2005. Deze daling is voornamelijk te wijten aan de hogere kosten in Factory Shopping Messancy.

Voor het boekjaar 2007 blijft de belangrijkste uitdaging de verdere commercialisatie van Factory Shopping Messancy. Een verkoop van Factory Shopping Messancy wordt eveneens in overweging genomen mocht een gunstige opportuniteit zich in de loop van het jaar 2007 voordoen.

Uiteraard zullen wij alle inspanningen leveren om bijkomende investeringen te realiseren om, door zowel de herontwikkeling van gebouwen binnen de bestaande portefeuille als de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen, onze positie als grootste retail bevak verder uit te bouwen.

Wij danken onze aandeelhouders voor het vertrouwen dat zij aan ons beleid hebben geschonken en onze medewerkers voor hun inspanningen.

De raad van bestuur



1. Verslag van de raad van bestuur



INTERVEST
RETAIL



Boomssteenweg 666-672, 2610 Wilrijk



1. Profiel

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in binnenstadswinkels op toplocaties, baanwinkels en winkelcentra. Daarnaast belegt de vennootschap in een factory outlet in Messancy.

De portefeuille omvat momenteel 298 verhuurbare units, verspreid over 85 verschillende locaties. 42% van de vastgoedportefeuille bestaat uit binnenstadslocaties, 45% uit baanwinkels en 13% uit een factory outlet. De totale reële waarde per 31 december 2006 bedraagt € 281 miljoen (investeringswaarde € 288 miljoen).

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

2. Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van een direct rendement op basis van huurinkomsten en een indirect rendement op basis van de 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 vereist bij voorkeur geen grote herstellingswerken op korte termijn en is commercieel strategisch gelegen op goede locaties.

Het commercieel onroerend goed bestaat

uit in België gelegen winkels. Dit kunnen zowel baanwinkels (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 float³, 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 beperkt.

Sinds eind 2005 is de free float van het aandeel constant gebleven op 27,62%.

2.2. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van een 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, enz.
- wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar know-how van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenevende 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, enz.

Een uitbreiding van de vastgoedportefeuille kan bereikt worden door een dynamische markt-

³ Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.



benadering: 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 vastgoedbevak de geografische spreiding van haar panden te maximaliseren over gans België.

Het beheren van de eind- en tussentijdse

vervaldagen van de huurovereenkomsten is onderworpen aan de beperkingen van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1951), waardoor de huurders elke drie jaar een wettelijke opzegmogelijkheid hebben.

3. Corporate governance

3.1. Algemeen

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

Op 1 januari 2005 werden in België richtlijnen van toepassing inzake corporate governance voor beursgenoteerde vennootschappen, samengevat in de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens.

Intervest Retail leeft de principes uit de Corporate Governance Code strikt na. Van de bepalingen van de code wordt enkel afgeweken

wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht.

Het volledige 'Corporate Governance Charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Retail beschrijft, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

3.2. Samenstelling en werking van de raad van bestuur

In 2006 is de raad van bestuur samengesteld uit 5 leden, waarvan 3 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen nv.

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

De heren Rijnboutt en Roovers zijn, in toepassing van artikel 4 §1 5° van het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks, belast met het toezicht over het dagelijks bestuur.

Raad van Bestuur	Adres	Functie	Term	Functie/beroep
Reinier van Gerrevink (57)	Bankastraat 123, NL – 2585 EL 's-Gravenhage	Voorzitter	April 2008	Chief executive officer, VastNed Management BV
Hubert Roovers (63)	Franklin Rooseveltlaan 38, NL – 4835 AB Breda	Bestuurder	April 2008	Directeur special projects, VastNed Management BV
Paul Christiaens (62)	Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg	Onafhankelijk bestuurder	April 2007	Bestuurder van vastgoedvennootschappen
Gérard Philippson (56)	Saturnelaan 34, 1180 Brussel	Onafhankelijk bestuurder	April 2007	Gedelegeerd bestuurder Sopedi
Joost Rijnboutt (67)	Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen	Onafhankelijk bestuurder	April 2007	Gedelegeerd bestuurder Intervest Offices nv



De raad van bestuur is in het jaar 2006 zeven maal bijeengekomen. De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Reinier van Gerrevink op 9 mei 2006, Gérard Philippson op 9 augustus 2006 en Paul Christiaens op 6 november 2006.

De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2006 zijn:

- de goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- de goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- de goedkeuring van de budgetten
- de benoeming van de leden van het directiecomité
- de bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurderskwesties, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)
- het bepalen van de beginselen inzake corporate governance met betrekking tot de gedragscode, klokkenluidersregeling, procedure voor de voordracht, benoeming, vorming en evaluatie van bestuurders, de werking van het auditcomité, 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).

3.3. Samenstelling en werking auditcomité

Het auditcomité bestaat uit drie bestuurders met name Reinier van Gerrevink, Paul Christiaens en Gérard Philippson. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

Het auditcomité heeft in het jaar 2006 vier maal vergaderd. De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Reinier van Gerrevink op 9 mei 2006, Gérard Philippson

op 9 augustus 2006 en Paul Christiaens op 6 november 2006.

De belangrijkste agendapunten van het auditcomité waren in 2006:

- de bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- de analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- de bespreking van de budgetten
- de voorstelling van de aanbevelingen van de externe auditor
- de analyse van de interne controle mechanismen van de vennootschap met betrekking tot het debiteurenrisico en het verhuurrisico.

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).

3.4. Belangenconflicten

Indien een bestuurder omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijke 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 KB 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 KB van 10 april 1995 dient te worden nageleefd, heeft zich in 2006 niet voorgedaan.

3.5. Het directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2006 als volgt samengesteld:

- BVBA Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, Chief executive officer
- BVBA Rudi Taelmans, vertegenwoordigd door Rudi Taelmans, Chief operating officer
- Inge Tas, Chief financial officer
- Reinier van Gerrevink

Met ingang van 1 april 2006 heeft BVBA Gert Cowé, vertegenwoordigd door Gert Cowé, zijn functie van Chief executive officer neergelegd. Ter vervanging is op 24 april 2006 BVBA Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, benoemd als Chief executive officer en voorzitter van het directiecomité. Tevens zijn Inge Tas als Chief financial officer en Reinier van Gerrevink als lid van het directiecomité aangesteld vanaf 1 april 2006.

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bepaalde bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het 'Corporate Governance Charter' van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (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 2006:

- € 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 2006 uit slechts drie personen bestaat die vergoed worden voor hun prestaties, is de raad van bestuur om privacy redenen van oordeel dat een gemeenschappelijke bekendmaking van het totaal vergoedingspakket hier volstaat.

Het bedrag van de remuneratie dat wordt toegekend aan de leden van het directiecomité en de gedelegeerd bestuurder bedraagt als basisvergoeding € 276.244 en een variabele remuneratie van € 13.000.

Er zijn in het boekjaar 2006 geen aandelen of aandelenopties aan de leden van het directiecomité toegekend.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van zes maanden tot 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, de Crombrugghe & Partners en Cushman & Wakefield.

3.9. Compliance officer

Overeenkomstig principes 3.7. en 6.8. evenals Bijlage B van de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en CFO, aangesteld als "Compliance officer", belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

3.10. "Comply or explain"-principe

In 2006 is van onderstaande codebepalingen afgeweken (explain):

Bepalingen 5.3. en 5.4. over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)

De raad van bestuur heeft besloten 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 KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks dat expliciet vereist dat twee bestuurders toezicht uitoefenen op het dagelijks bestuur) wordt afgeweken van de bepaling 6.2.

Remuneratie

Zoals aangegeven bij punt 3.6. geeft de raad van bestuur, zolang het directiecomité slechts drie bezoldigde leden telt, voorrang aan de bepaling 7.16. ten koste van de bepaling 7.15. Bijgevolg worden de vergoedingen van de drie bezoldigde leden van het uitvoerend management enkel op globale basis en niet apart bekendgemaakt.

Bijlage A: onafhankelijkheid

Om wettechnische redenen is de heer Rijnboutt 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 C: auditcomité

Bijlage C van de Code Lippens en het 'Corporate Governance Charter' van de vennootschap bepalen dat alle leden van het auditcomité niet-uitvoerende bestuurders dienen te zijn. Momenteel is een lid van het auditcomité tevens directielid en heeft bijgevolg een uitvoerende functie. Deze situatie zal binnenkort binnen het auditcomité geregulariseerd worden.



2. Verslag van het directiecomité



INTERVEST
RETAIL



Meir 99, 2000 Antwerpen



1. De markt van het commerciële vastgoed⁴

1.1. Algemeen

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

1.2. De verhuurmarkt

Net als vorig jaar, blijft de vraag naar huurpanden groot, zowel in de binnensteden als in de periferie. De huurprijzen zijn dan ook in stijgende lijn gegaan. Er zijn dit jaar minder nieuwe enseignes op de markt gekomen, maar de huidige spelers blijven uitbreiden.

Binnenstadswinkels

De vraag naar winkelpanden in de binnensteden overtreft het aanbod. Zowel kleine, middelgrote als grote winkelloppervlaktes zijn gegeerd. Beschikbare ruimten in de topwinkelstraten worden dan ook meteen weer verhuurd of huurcontracten worden overgedragen.

De meeste retailers hebben het voorbije jaar een groeiende omzet gekend. In de textiel- en schoenensector is de omzet gegroeid met maar liefst 6,5% tegenover 2005.

De grote vraag naar winkelpanden en de stijgende omzet van de winkeliers hebben er dan ook toe bijgedragen dat de huurprijzen verder de hoogte zijn ingegaan. Gemiddeld zijn ze in de Belgische topwinkelsteden gestegen met bijna 15%. In Gent wordt zelfs een stijging tot bijna 27% vastgesteld. Toch hebben de huurprijzen in de grote winkelstraten hun

hoogtepunt nog niet bereikt. Verwacht wordt dat de stijgende trend zich ook in 2007 zal verderzetten.

Huurprijzen/m ² /jaar	2006	2005
Brussel, Nieuwstraat	€ 1.580	€ 1.300
Antwerpen, Meir	€ 1.350	€ 1.250
Gent, Veldstraat	€ 1.250	€ 975
Brugge, Steenstraat	€ 1.000	€ 850
Hasselt, Hoogstraat	€ 925	€ 850
Luik, Vinave d'île	€ 925	€ 850

Dit jaar moeten de Belgische winkelstraten qua groei dan ook niet onderdoen voor de grootste winkelstraten ter wereld. In het jaarverslag van Cushman & Wakefield 'Main Streets across the World', waarin de wereldsteden gerangschikt worden volgens de huurprijzen, zijn de Belgische winkelstraten gestegen van de achtentwintigste naar de drieëntwintigste plaats. In 2005 zijn ze nog met 3 plaatsen gezakt.

Winkelcentra

Omdat het aanbod in de binnensteden steeds schaarser wordt, groeit de vraag naar winkelpanden in shopping centra. Ook het vaak slechte weer van het voorbije jaar heeft de klanten naar de centra gebracht. De shopping centra die hun succes reeds bewezen hebben, zijn het meest in trek. Hierbij denken we aan Wijnegem Shopping Center, Waasland Shopping Center in Sint-Niklaas en Woluwe Shopping Center in Brussel.

Nochtans blijft België achter qua globale oppervlakte van de shopping centra. Er staan dan wel enkele nieuwe projecten op stapel, samen goed voor zo'n 436.000 m², maar toch zal het aandeel van nieuwe oppervlakte in 2007 beperkt zijn.

Een van de shopping centra dat eind 2007 zijn deuren zal openen, is Julianus in Tongeren (8.900 m²), eigendom van Intervest Retail. Het centrum is nu al bijna volledig verhuurd (circa 80%).

Begin dit jaar heeft in Antwerpen het shopping center Den Tir haar deuren geopend. De verwachtingen zijn hoog gespannen, maar het succes blijft voorlopig uit. Mogelijk is dit te wijten aan de aanhoudende wegenwerken in de onmiddellijke omgeving en niet aan een desinteresse van de klanten.

Baanwinkels

De vraag en het aanbod op de baanwinkelmarkt is vrijwel stabiel. Een tekort kan momenteel nog niet vastgesteld worden. De vraag naar baanwinkels op primaire locaties gaat evenwel in stijgende lijn terwijl deze op secundaire plaatsen eerder stabiel blijft.

De tophuurprijzen op de primaire locaties kunnen tot € 150 bedragen, terwijl deze op secundaire locaties rond de € 100 schommelen.

Retailparken blijven aantrekkelijk voor ontwikkelaars en er staat voor 717.000 m² aan projecten op stapel. Ook hier zal het aandeel van nieuwe oppervlakte in 2007 eerder beperkt zijn.

Factory outlets

In factory outlets vindt men een geconcentreerd aanbod aan winkels waar producenten hun goederen aan gereduceerde prijzen (minimum 25% korting op de detailhandelprijzen) rechtstreeks aan de consumenten aanbieden. De aangeboden producten moeten van een vorig seizoen, eindereeks, licht beschadigd, overstock of testproducten zijn.

⁴ Deze tekst werd grotendeels gebaseerd op gegevens van Cushman & Wakefield (Marktrapport, Main Streets across the World, Market Snap Shots), Retail Focus en Expertise Immo Media.



De ontwikkeling van nieuwe factory outlets houdt aan. Momenteel zijn er twee projecten in vergunningsfase, met name in Gent en Courcelles, samen goed voor 81.000 m².

1.3. De investeringsmarkt

De vraag van zowel institutionele als privé-beleggers is ook dit jaar groot gebleven. De goede verhuurmarkt heeft hiertoe eveneens aanleiding gegeven.

Omdat het aanbod aan kwalitatief hoogstaande panden in de binnensteden ook dit jaar ontoereikend is geweest, hebben er echter relatief weinig transacties plaatsgevonden. De afgesloten transacties hebben veelal betrekking op kleinere panden en hebben toprendementen behaald. In de binnensteden zijn het afgelopen jaar alle records gebroken en zijn de rendementen gedaald tot 4,5% en zelfs 4,25%.

Aangezien de rendementen enorm scherp zijn en de interestvoeten momenteel in stijgende lijn gaan, zal deze neerwaartse trend wellicht getemperd worden in 2007.

Ierse beleggers en Britse fondsen hebben vooral interesse getoond in baanwinkelparken en retailparken. Maar ook de vraag naar portefeuilles met individuele baanwinkels is hoog. Bijgevolg zijn ook hier de rendementen onder druk komen te staan. Rendementen van 6,5% tot 6% voor nieuwbouw retailparken vormen geen uitzondering. Net als in de binnensteden zal een verdere daling van de rendementen worden getemperd door de op dit moment stijgende rentevoeten.

2. Belangrijke ontwikkelingen in 2006

In 2006 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille geëvolueerd van € 285 miljoen naar € 281 miljoen (de investeringswaarde is geëvolueerd van € 292 miljoen naar € 288 miljoen).

Deze afname kan als volgt gedetailleerd worden (in miljoen €):

waarde portefeuille op 1 januari 2006:	€ 285
investeringen:	€ 13
verkopen:	€ -20
niet-gerealiseerde meerwaarden:	€ 13
niet-gerealiseerde minderwaarden (in hoofdzaak Factory Shopping Messancy):	€ -10
waarde portefeuille op 31 dec. 2006:	€ 281

2.1. Aankopen

Het afgelopen jaar hebben er geen belangrijke aankopen plaatsgevonden. In 2006 is Intervest Retail nochtans erg actief geweest in diverse biedprocedures. Gezien de oververhitting van de markt is echter gebleken dat er prijzen betaald worden die er toe leiden dat projecten uiteindelijk te risicovol worden.

Rekening houdend met deze marktomstandigheden heeft Intervest Retail er zich vooral op toegelegd om herontwikkelingen te bestuderen binnen de bestaande portefeuille. Verschillende projecten bevinden zich in een studiefase.

In Vilvoorde zal in 2007 een van de mogelijke projecten worden gerealiseerd. Na het bekomen van de nodige vergunningen zal het gebouw aan de Nowélei herontwikkeld worden. Na afbraak van het bestaande gebouw zal vol-

gens een architecturaal hoogwaardig ontwerp van Architectenbureau Styfhals & Partners, een nieuwbouw worden opgericht met een handelsruimte bestemd voor H&M en tien luxe appartementen op de verdiepingen. De bebouwde oppervlakte bedraagt circa 2.720 m² waarvan circa 1.113 m² verhuurbare commerciële oppervlakte.

De bouwaanvraag voor het project wordt kortelings ingediend. In het najaar 2007 starten de afbraakwerken. De oplevering aan H&M is voorzien tegen september 2008.

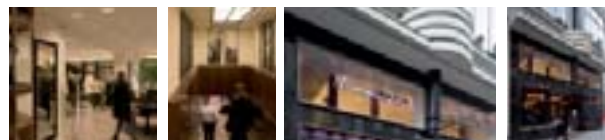


2.2. Verkopen

De panden van Intervest Retail worden permanent geëvalueerd op basis van hun toekomstige bijdrage tot 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 waarvan de aantrekkingskracht verminderd is
- het betreft alleenstaande panden die geïsoleerd liggen waardoor het beheer te arbeidsintensief wordt.

Binnen dit kader zijn in de loop van 2006 voor € 20,3 miljoen panden verkocht met een minderwaarde van € 1,2 miljoen.



Het betreft hier volgende gebouwen:

Locatie	Adres	Oppervlakte in m ²	Verkoopprijs in € 000	Boekwaarde bij verkoop (reële waarde) (€ 000)	Meer- of minderwaarde (€ 000)
Aalst	Kalfstraat 3	9.726	7.643	8.086	-443
Dinant	Tienne de l'Europe	4.330	3.125	3.267	-142
Gerpennes	Rue de Bertransart 99	290	192	200	-8
Glain	Rue Saint-Nicolas 572	1.990	912	1.008	-96
Hannut	Rue de Huy 63	3.015	1.668	2.082	-414
Kapellen	Eikendreef 5	906	486	476	10
Oostende	Torhoutsesteenweg 610	1.000	1.029	1.045	-16
Roeselare	Brugsesteenweg 524	1.000	858	869	-11
Seraing	Boulevard Pasteur 47	1.263	1.080	834	246
Sint-Niklaas	Kapelstraat 119	940	315	358	-43
Sint-Truiden	Hasselsesteenweg 69	850	890	832	58
Sint-Truiden	Kattenstraat 25	1.401	1.300	1.200	100
Transactiekosten					-392
Totaal			19.498	20.257	-1.151

2.3. Olen

Zoals reeds aangekondigd in september 2004, heeft Intervest Retail plannen om het huidige winkelcentrum Van De Ven 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 m² 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 eenvormig en kwalitatief geheel met overdekte wandelesplanades, gelegen rond een centraal autovrij plein met een aantal horecazaken, 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 aanbieden, met comfort, beleving en kindvriendelijkheid als centrale uitgangspunten.

Een professioneel beheerder zal zich naast het dagelijks management van het centrum 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.

Het project omvat 35.231 m² brutoverkoopsoppervlakte (26.642 m² netto).

In 2006 hebben volgende belangrijke evoluties plaatsgevonden:

1. Vergunningen

Begin 2006 is een vordering neergelegd bij de Raad Van State om de socio-economische vergunning nietig te verklaren. Winkelprojecten

worden wel vaker met dergelijke procedures geconfronteerd.

Op 24 augustus 2006 is de bouwvergunning verleend door de gemeente Olen. In oktober 2006 is evenwel aan de Raad Van State de schorsing en de vernietiging van de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning gevraagd door een naburig concurrent. De auditeur heeft de raad geadviseerd om het verzoek tot schorsing af te wijzen en de raad doet hier kortelings uitspraak over. Een uitspraak over het vernietigingsverzoek zal wellicht nog enkele jaren op zich laten wachten.

De ontwikkeling van grootschalige winkelprojecten blijkt in de praktijk vaak op weerstand te stoten. De voormelde procedures voor de Raad van State zijn dan ook niet uitzonderlijk en staan de bouw van het project niet onmiddellijk in de weg.

Het juridische geschil betreffende een van de villa's op de site is in de loop van 2006 afgehandeld ten voordele van Intervest Retail.

2. Commercieel

Medio 2006 is er een bijkomend terrein ver-

worven dat toelaat om de uiteindelijke inplanting van het retailpark te optimaliseren.

Verder is er de aanhoudende interesse van een belangrijke retailer die circa 10.000 m² winkeloppervlakte wenst te verwerven in het retailpark. De bouwvergunning zal hiervoor nog enigszins dienen aangepast te worden.

Gezien de complexiteit van het dossier is enige terughoudendheid vereist wat de timing van het project betreft.

2.4. Factory Shopping Messancy

Het jaar 2006 heeft vooral in het teken gestaan van de verdere commercialisatie van Factory Shopping Messancy (FSM). Dit project is in november 2002 verworven. De bouw is gestart in december 2002 en het centrum heeft haar deuren geopend op 5 juni 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 of deel uit te maken van overstocks of testproducten.

De huurgelden die de huurders betalen zijn grotendeels gerelateerd aan de omzet die ze genereren in FSM (omzethuren). Het management van een factory outlet vereist een bijzondere knowhow en is bijzonder intensief.

FSM is oorspronkelijk socio-economisch vergund als ± 13.700 m² winkeloppervlakte en ± 4.000 m² oppervlakte voor horeca en vrijetijdsbesteding. In het tweede kwartaal van 2006 is een aanpassing van de socio-economische vergunning bekomen waardoor additioneel 3.500 m² kunnen uitgebaat worden als winkelruimte.

De verhuring van het centrum is voornamelijk in het eerste kwartaal van 2006 goed verlopen met de komst van vier nieuwe winkels. Niet-tegenstaande de redelijke bezettingsgraad en

de volgehouden inspanningen voor marketing wordt er vastgesteld dat de bezoekersaantallen en de omzetten gedurende het voorbije jaar onvoldoende gestegen zijn zodat bijkomende huurincentives steeds nodig zijn om de exploitatie van verschillende huurders te ondersteunen.

Gezien de huurinkomsten in belangrijke mate gelieerd zijn aan de omzetten, dient er rekening mee gehouden te worden dat bijkomende promotionele campagnes en huurincentives de nettohuurinkomsten nog gedurende langere tijd in negatieve zin zullen beïnvloeden. De structurele uitgaven voor marketing zullen mogelijk hoger liggen dan voorzien. Een en ander heeft de vastgoeddeskundige ertoe aangezet om aanzienlijke negatieve waardecorrecties door te voeren. In het laatste kwartaal van 2006 is de reële waarde dan ook teruggebracht naar € 29,4 miljoen (- € 8,5 miljoen).

FSM wordt beheerd door Messancy Outlet Management nv, een dochtermaatschappij van Intervest Retail. Voor meer informatie over FSM zie www.factoryshoppingmessancy.be.

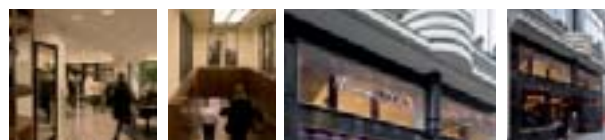
2.5. Winkelcentrum Julianus te Tongeren

Op 23 december 2005 is een overeenkomst 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 een hotel, en anderzijds de nieuwbouw van winkels, appartementen en ondergrondse parking. Intervest Retail verworft het winkelgedeelte bestaande uit 22 winkels en één supermarkt (totale oppervlakte 8.900 m²).

De totale aanschaffingswaarde van Intervest Retail bedraagt circa € 18 miljoen aan een brutoaanvangsrendement (BAR) van 6,9%. Het nettoaanvangsrendement bedraagt 6,7%. De bouwwerkzaamheden zijn eind oktober 2005 gestart. De opening van het winkelcentrum is gepland voor het laatste kwartaal van 2007. Gegeven de huidige financieringsverhoudingen, wordt het project door Intervest Retail gefinancierd door middel van vreemd vermogen. De investering zal vanaf 2008 positief bijdragen tot het operationele resultaat.

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



De commercialisatie van het winkelcentrum loopt volgens plan. In het huidige stadium is het merendeel van de winkels op het gelijkvloers verhuurd. De verdieping -1 is bestemd als supermarkt. Voor dit gedeelte bevinden de onderhandelingen zich ondertussen in een vergevorderd stadium.

Volgende retailers hebben reeds een huur-overeenkomst ondertekend: H&M, Torfs Schoenen, Bestseller, Essenza, Kruidvat, JBC, Bel Company, Groupe Zannier, Bigor Frederico (juwelen), IJsboerke, Authentic Style (fashion), Esprit, Veritas, Deloberge (brasserie).

De bouwwerken bevinden zich op schema. Zowel voor wat betreft de renovatie als de nieuwbouw, is de ruwbouw van het gelijkvloers in uitvoering.

3. Feiten na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2006.

4. Samenvatting van de cijfers

BALANS (€ 000)	31.12.2006	31.12.2005
ACTIVA		
Vaste activa	281.284	285.152
Immateriële vaste activa	24	10
Vastgoedbeleggingen	266.991	280.107
Projectontwikkelingen	13.851	4.561
Andere materiële vaste activa	400	455
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	19
Vlottende activa	6.124	9.121
Handelsvorderingen	1.094	1.454
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.812	932
Kas en kasequivalenten	1.069	6.566
Overlopende rekeningen	149	169
Totaal activa	287.408	294.273
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	173.726	171.703
Langlopende verplichtingen	72.250	73.314
Voorzieningen	195	195
Langlopende financiële schulden	71.887	72.816
Andere langlopende verplichtingen	168	303
Kortlopende verplichtingen	41.432	49.256
Kortlopende financiële schulden	32.741	32.719
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.110	2.691
Andere kortlopende verplichtingen	2.358	12.025
Overlopende rekeningen	1.223	1.821
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	287.408	294.273

WINST- EN VERLIESREKENING (€ 000)	2006	2005
Huurinkomsten	18.457	18.488
Met verhuur verbonden kosten	-95	-340
Met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	59	215
Vastgoedresultaat	18.421	18.363
Vastgoedkosten	-3.653	-3.294
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-953	-832
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	13.815	14.237
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.151	-498
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.537	8.370
Operationeel resultaat	16.201	22.113
Financieel resultaat	-3.906	-3.449
Nettowinst	12.295	18.664

5. Commentaar op de cijfers

5.1. Aangepast jaarrekening-schema voor vastgoedbevaks

Intervest Retail nv heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS). In het KB van 21 juni 2006 is een aangepast schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

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 vast-

goeddeskundigen, 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.

5.2. Actief

De vaste activa zijn afgenomen van € 285,2 miljoen naar € 281,3 miljoen. De vastgoedbeleggingen dalen voornamelijk door de verkoop van een aantal niet-strategische panden (- € 20,3 miljoen). De projectontwikkelingen nemen toe door de voortgang van project Julianus in Tongeren. Het vastgoed is op 31 december 2006 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 287,6 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde (i.e. investeringswaarde verminderd met de

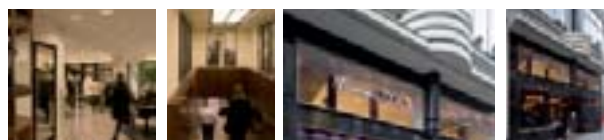
hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop) bedraagt op 31 december 2006, € 280,8 miljoen.

De andere materiële vaste activa bestaan voor € 0,4 miljoen uit meubilair, rollend materieel, uitrusting en inrichting.

De vlottende activa bedragen € 6,1 miljoen en bestaan voor € 1,1 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 3,8 miljoen uit overige vorderingen, voor € 1,1 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en voor € 0,1 miljoen uit overlopende rekeningen. Er zijn voor € 1 miljoen voorzieningen voor dubieuze vorderingen opgenomen (2005: € 0,6 miljoen).

5.3. Passief

Het eigen vermogen van de vastgoedbevak bedraagt € 173,7 miljoen. Het maat-



schappelijk kapitaal is onveranderd op € 97,2 miljoen gebleven. De uitgiftepremies zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar (€ 4,2 miljoen). De reserves bedragen € 68,3 miljoen en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde. Deze onbeschikbare reserves zijn met € 2,0 miljoen toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het resultaat bedraagt per 31 december 2006, € 10,9 miljoen. Het eigen vermogen wordt verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (€ 6,8 miljoen) en door de variatie in de reële waarde van financiële derivaten (€ 0,1 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 januari 2008.

Het totaal aantal aandelen bedraagt onveranderd 5.078.525 zodat op 31 december 2006 de intrinsieke reële waarde € 34,21 per aandeel bedraagt. Ten opzichte van de beurskoers op afsluitingsdatum 31 december 2006 van € 39,7 per aandeel, noteert het aandeel bijgevolg met een premie van 16,1%.

De langlopende schulden zijn ten opzichte van vorig jaar afgenomen met € 1,0 miljoen tot € 72,3 miljoen. Deze afname is hoofdzakelijk te verklaren door de variatie in de reële waarde van de renteswap op de langlopende financiële schulden. De langlopende voorzieningen bedragen € 0,2 miljoen en bestaan uit provisies voor juridische geschillen. De langlopende financiële schulden bedragen € 71,9 miljoen en bestaan uit langetermijnbankfinancieringen met vaste rentevoet. De andere langlopende verplichtingen (€ 0,2 miljoen) bevatten de ontvangen huurwaarborgen van huurders.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 41,4 miljoen en bestaan voor € 32,7 miljoen uit bankleningen waarvan de opgenomen schijf binnen het jaar vervalt en moet terugbetaald of verlengd worden, voor € 5,1 miljoen uit

handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 2,4 miljoen uit diverse schulden, en tenslotte voor € 1,2 miljoen uit overlopende rekeningen.

De gemiddelde betaalde intrestvoet over 2006 bedraagt 3,93%.

Op 31 december 2006 bedraagt de schuldgraad conform het KB van 21 juni 2006, 39%.

5.4. Winst- en verliesrekening

De huurinkomsten, € 18,5 miljoen, liggen voor 2006 in lijn met vorig jaar. De daling van de huurinkomsten als gevolg van de verkopen van vastgoedbeleggingen in 2006 (€ 1,6 miljoen) wordt grotendeels gecompenseerd door de schadevergoeding ontvangen uit de arbitrageprocedure tegen de bouwpromotor van Factory Shopping Messancy (€ 0,8 miljoen geboekt met betrekking tot huurinkomsten) en de toegenomen huurinkomsten in FSM (€ 0,5 miljoen).

De met verhuur verbonden kosten zijn met € 0,2 miljoen gedaald wegens de recuperatie van een in het verleden afgeboekte handelsvordering.

De vastgoedkosten nemen ten opzichte van 31 december 2005 toe met € 0,4 miljoen. De stijging is te wijten aan de toegenomen exploitatiekosten in FSM. Immers, sinds het tweede kwartaal van 2005 worden deze kosten niet langer geactiveerd, maar rechtstreeks in het operationeel resultaat in aanmerking genomen. Het betreft hier vooral marketingkosten die niet kunnen doorgerekend worden aan de huurders.

Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is met € 0,4 miljoen gedaald naar € 13,8 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar (€ 14,2 miljoen), voornamelijk als gevolg van de hogere leegstandskosten met betrekking tot de factory outlet te Messancy.

Dit jaar is een minderwaarde van € 1,2 miljoen gerealiseerd op de verkoop van

niet-strategisch vastgoed (zie punt 2.2.). De positieve variatie van de reële waarde in 2006 van € 3,5 miljoen is het gevolg van de schatting van de vastgoeddeskundigen (€ 3,0 miljoen) en de gespreide in-resultaatname van huurvoordelen toegekend aan de huurders (€ 0,5 miljoen). De waardeschommelingen van het vastgoed bestaan enerzijds uit waardeinstijgingen (€ 13,0 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 10,0 miljoen).

Het financiële resultaat bedraagt - € 3,9 miljoen tegenover - € 3,4 miljoen door een verhoging van de interestlasten. Deze verhoging is enerzijds te wijten aan het niet langer activeren van de interestlasten verbonden met Factory Shopping Messancy en anderzijds aan de toename van de kortetermijnrentevoeten. In het kader van de scheidsrechterlijke uitspraak jegens de bouwpromotor van Factory Shopping Messancy heeft de vastgoedbevak een bedrag van € 0,1 miljoen aan moratoire interesten ontvangen (inbegrepen in het bedrag van € 1,4 miljoen ontvangen schadevergoeding).

De nettowinst van het boekjaar bedraagt € 12,3 miljoen in 2006 vergeleken met € 18,7 miljoen in 2005. De sterke afname van de nettowinst is voornamelijk het gevolg van de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2006 (€ 3,5 miljoen) vergeleken met 2005 (€ 8,4 miljoen).

De als dividend uitkeerbare operationele winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv, bedraagt € 10,0 miljoen in 2006 ten opzichte van € 10,9 miljoen in 2005. Het bruto uitkeerbare resultaat bedraagt voor 2006 bijgevolg € 1,97 per aandeel.

6. Winstbestemming

De raad van bestuur stelt voor om de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2006 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden:

In duizenden €	
- winst van het boekjaar	€ 12.295
- toerekening van portefeuille- resultaat op onbeschikbare reserves	€ 2.386
- over te dragen winst	€ 9.909

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 4 april 2007 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,97 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,67 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 € 10.004.694⁵.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst, aangezien, conform haar politiek in 2006, bijna 100% van de enkelvoudige uitkeerbare winst uitgekeerd wordt. Het dividend is betaalbaar vanaf 20 april 2007. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 7.

7. Vooruitzichten voor 2007

Voor 2007 en de verdere toekomst wordt er gestreefd om de huidige positie van Intervest Retail als grootste vastgoedbevak 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 naar onze visie naar een omvang van circa € 500 miljoen groeien.

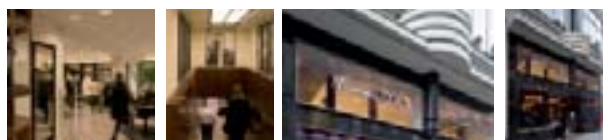
Op korte termijn zullen onze inspanningen zich eens te meer richten op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille en het onderzoeken van diverse groeiscenario's.

Voor het boekjaar 2007 blijft de belangrijkste uitdaging de verdere commercialisatie van Factory Shopping Messancy. Een verkoop van Factory Shopping Messancy zal eveneens in overweging worden genomen mocht een gunstige opportuniteit zich in de loop van het jaar 2007 voordoen.

Het resultaat van 2007 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 en de kosten dienen te worden beperkt. De schadevergoeding die in 2006 is ontvangen van de bouwpromotor van Factory Shopping Messancy wegens het niet nakomen van de bij aankoop aangegeven resultaatsverbintenissen heeft een eenmalig positief effect van € 1 miljoen op het netto resultaat van de vastgoedbevak in 2006. Zonder nieuwe investeringen, die onmiddellijk bijdragen tot het operationeel resultaat van de vastgoedbevak, wordt verwacht dat de winst per aandeel in 2007 lager zal liggen dan in 2006.

Intervest Retail zal bijgevolg haar inspanningen om in 2007 nieuwe investeringen te verwerven zeer doelgericht aanwenden. Gezien de grote vraag naar investeringsproducten op de markt zal dit echter ook met de nodige omzichtigheid gebeuren.

⁵ Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd wordt en niet de geconsolideerde winst, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.



3. Verslag betreffende het aandeel



INTERVEST
RETAIL



Rue du Commerce 26, 1300 Wavre



1. Beursgegevens

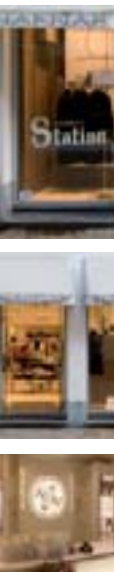
Sinds 1 januari 2002 noteert Intervest Retail op het Next Prime-segment van Euronext Brussel. In dit segment bevinden zich bedrijven die niet in de Euronext 100 en de Next 150 staan, doch die zich bepaalde kwalitatieve verplichtingen opleggen zoals:

- het publiceren van kwartaalcijfers
- het opmaken van een aantal analistenrapporten per jaar

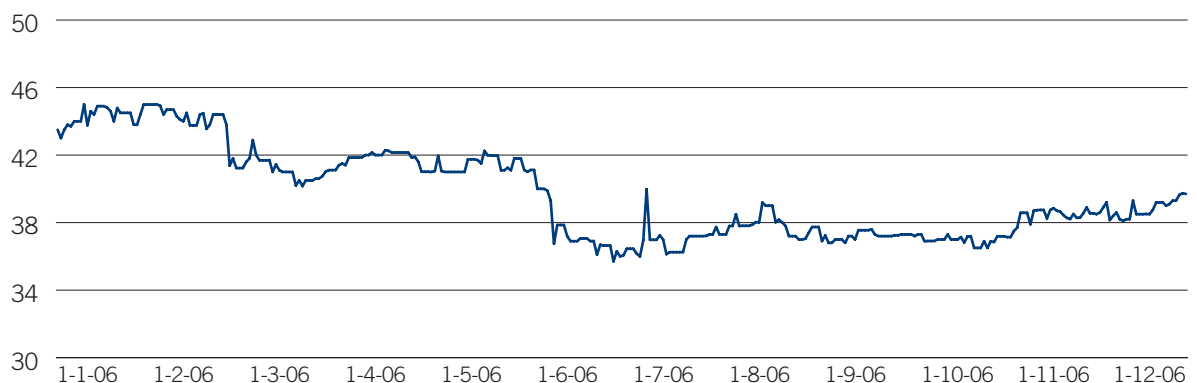
- het onderhouden van een professionele website
- het voldoen aan de International Financial Reporting Standards (IFRS).

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.

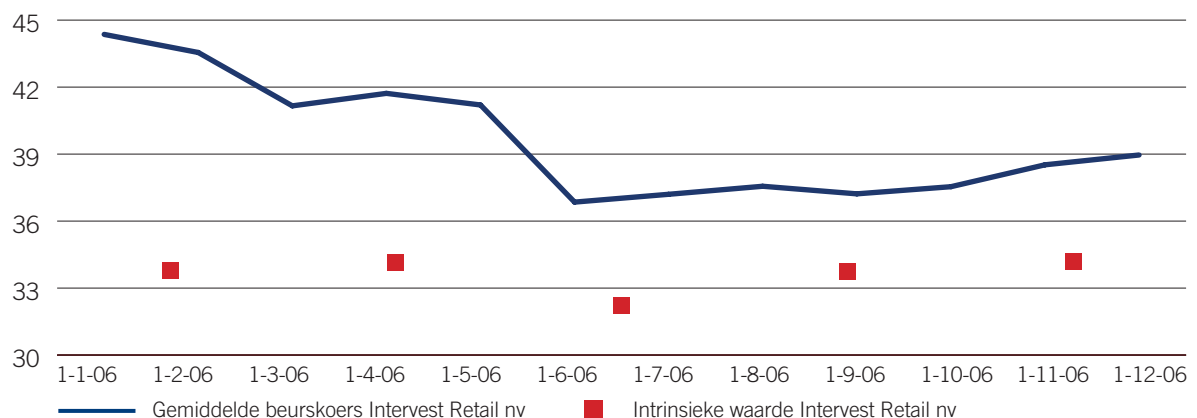


Koers Intervest Retail nv (€)

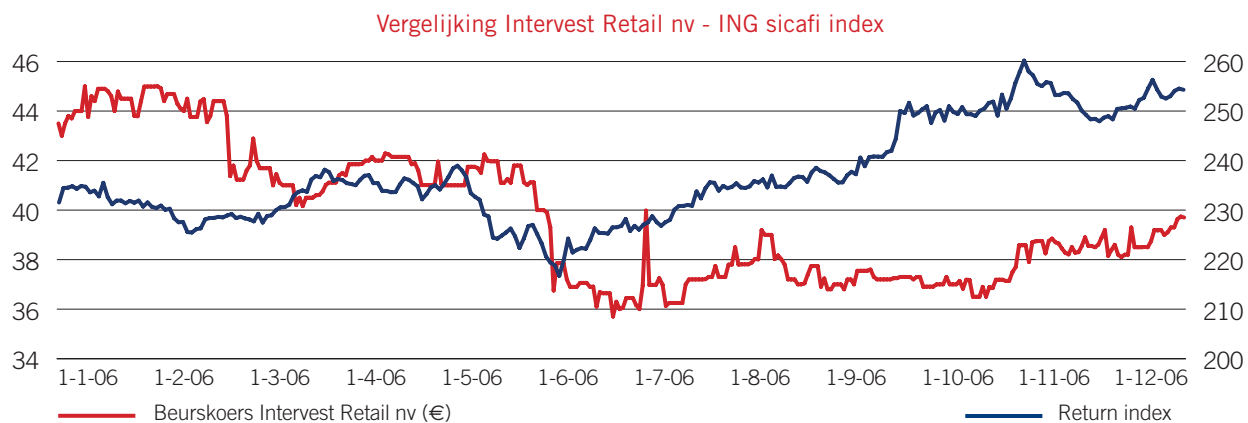


De koers van het aandeel heeft in 2006 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 35,70 (19 juni 2006) en als hoogste koers € 45,00 (31 januari 2006). De daling eind mei is te verklaren door de betaling van het dividend over boekjaar 2005. Vastgoedwaarden blijven een favoriete investering bij de aanhoudend lage rente.

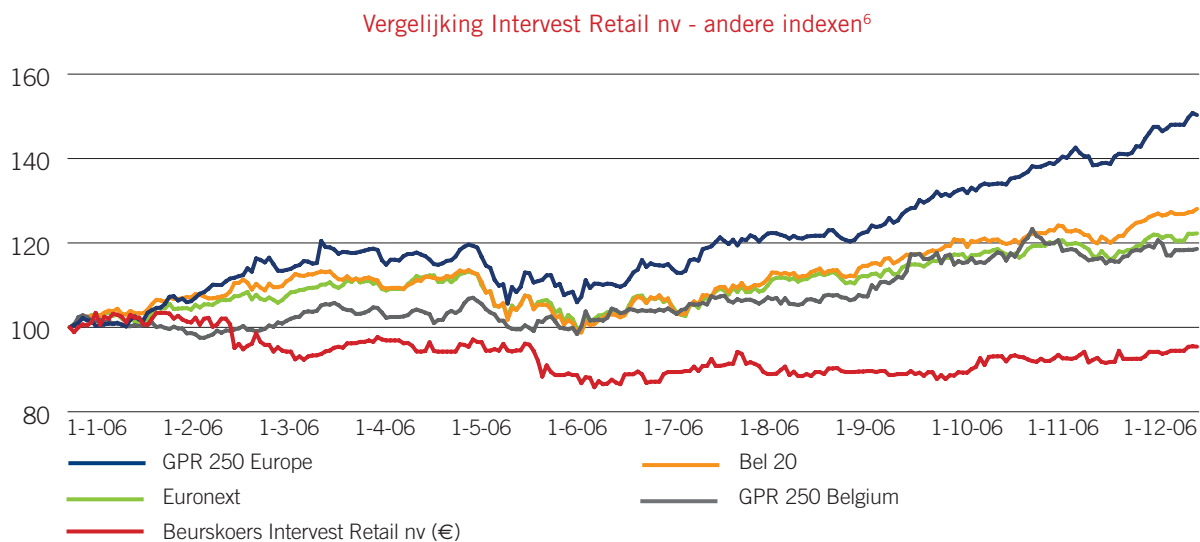
Premies en Discounts Intervest Retail nv (€)



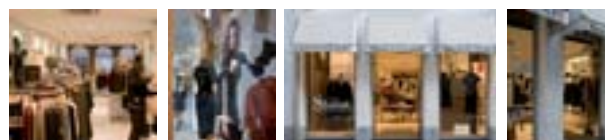
De intrinsieke waarde van Intervest Retail (op geconsolideerde basis) is inclusief het dividend van 2005 tot op betaaldatum einde mei 2006.



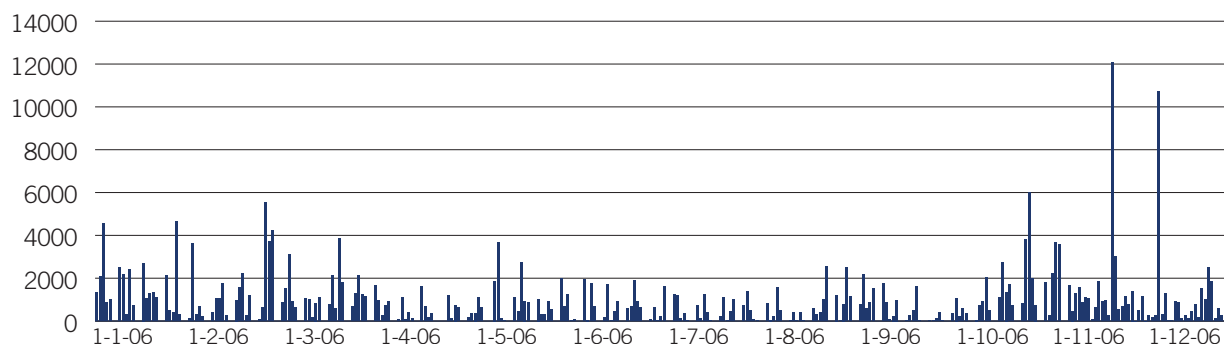
De ING vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende vastgoedbevaks, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden.



⁶ 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) voor wat de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium betreft.



Verhandeling van het aantal effecten Interest Retail nv



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 is met Bank Degroof een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de ver-

handelbaarheid 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 zo de verhandelbaarheid te bevorderen.

2. Dividend en aantal aandelen

	31.12.2006
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525

Beurskoers (€)	31.12.2006
Hoogste	45,00
Laagste	35,70
Beurskoers op afsluitingsdatum	39,70
Overwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (reële waarde) (%)	16%

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	34,21	33,81	32,81
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	35,54	35,21	34,17
Brutodividend	1,97	2,14	2,54
Nettodividend	1,67	1,82	2,16

3. Aandeelhouders

Per 31 december 2006 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Retail nv Max Euwelaan 1 3062 MA Rotterdam - Nederland	3.595.529 aandelen	70,80%
CFB Belgique nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen	80.431 aandelen	1,58%
Publiek	1.402.565 aandelen	27,62%
Totaal	5.078.525 aandelen	100%

VastNed Retail nv en CFB Belgique nv handelen in gezamenlijk overleg.

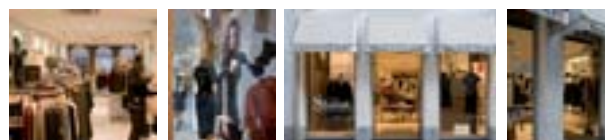
Bij de beursgang in december 1999 is voorzien minstens 30% van de aandelen te plaatsen bij het publiek. De helft hiervan is toen niet geplaatst, waarna de verkopers zich verbonden hebben om deze aandelen blijvend aan te bieden. Het prospectus meldt in punt 2.10 het volgende:

“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 is ondertussen geliquideerd, doch haar verbintenissen zijn overgenomen door VastNed Retail nv.

4. Financiële kalender

- Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2006: **dinsdag 20 februari 2007**
- Algemene vergadering van aandeelhouders: **woensdag 4 april 2007** om 14u30 op de maatschappelijke zetel van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf **vrijdag 20 april 2007**
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2007: **maandag 7 mei 2007**
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2007: **dinsdag 7 augustus 2007**
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2007: **maandag 5 november 2007**



4. Vastgoedverslag



INTERVEST
RETAIL



Chaussée de Bruxelles 284, 1410 Waterloo

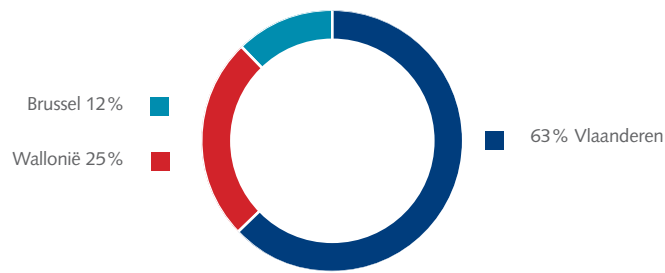


1. Samenstelling van de portefeuille⁷

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

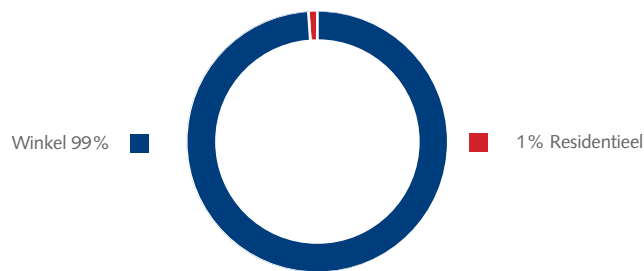
1.1. Geografische spreiding

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 2006 uit 298 verhuurbare units. 99% van de panden betreft winkelpanden, het overige percent omvat residentiële ruimten.



1.3. Type winkelpand

De winkelpanden bestaan voor 42% uit binnenstadwinkels, 45% uit baanwinkels en 13% uit een factory outlet.



⁷ Bovenstaande grafieken houden geen rekening met de projectontwikkelingen. Zij zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en van de waarde van het vastgoed.



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.

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

In een **factory outlet** bieden fabrikanten hun producten rechtstreeks aan de consumenten aan, d.w.z. zonder tussenkomst van groot- en kleinhandelaars. De verkochte producten betreffen vooral overstocks en eindreeksen, 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 huurder⁸



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 toplocatie 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.

Deze factoren leiden tot een hoge bezettingsgraad van de portefeuille (99,1%, exclusief Factory Shopping Messancy). Als Factory Shopping Messancy wordt meegerekend, komt de bezettingsgraad op 95,5%.

De kosten die ten laste van de verhuurder vallen, zijn veelal beperkt tot de grote onderhoudswerken aan de structuur van het pand of belangrijke herstellingen of vervangingen van daken. De huurlasten (zoals onroerende voorheffing en kosten voor gemeenschappelijke delen) zijn veelal ten laste van de huurder.

⁸ 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

Vastgoedportefeuille 31.12.2006

Locatie	Type winkelpand	Opp.	Huur in € 000	Investeringswaarde in € 000	Reële waarde in € 000	Weging per pand (%)
AALST - Albrechtlaan 56	baanwinkel	1.000	49	463	452	0,16%
AALST - Nieuwstraat 10	stadswinkel	145	62	831	811	0,29%
AARTSELAAR - Antwerpsesteenweg 13/4	baanwinkel	990	104	1.325	1.293	0,47%
ANDENNE - Avenue Roi Albert 137/139	retail park	4.701	286	3.721	3.630	1,32%
ANS - Rue de Français 393	retail park	3.980	334	4.513	4.403	1,60%
ANTWERPEN - Abdijstraat 29	stadswinkel	130	30	416	406	0,15%
ANTWERPEN - Abdijstraat 82/84	stadswinkel	165	48	573	559	0,20%
ANTWERPEN - Breydelstraat 33	stadswinkel	144	45	492	480	0,17%
ANTWERPEN - Carnotstraat 18/20	stadswinkel	1.298	93	1.113	1.086	0,39%
ANTWERPEN - De Keyserlei 47	stadswinkel	60	45	557	544	0,20%
ANTWERPEN - De Keyserlei 49	stadswinkel	118	57	965	941	0,34%
ANTWERPEN - Frankrijklei 27	stadswinkel	624	52	730	712	0,26%
ANTWERPEN - Groendalstraat 11	stadswinkel	39	25	454	443	0,16%
ANTWERPEN - Huidevettersstraat 12	stadswinkel	791	266	5.238	5.111	1,85%
ANTWERPEN - Korte Gasthuisstraat 27	stadswinkel	155	67	1.243	1.213	0,44%
ANTWERPEN - Leysstraat 17	stadswinkel	334	162	2.962	2.890	1,05%
ANTWERPEN - Leysstraat 28/32	stadswinkel	1.870	756	14.368	14.018	5,08%
ANTWERPEN - Meir 99	stadswinkel	384	415	7.317	7.139	2,59%
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 30	stadswinkel	66	50	1.008	983	0,36%
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 32/Arme Duivelstraat 2	stadswinkel	54	57	963	939	0,34%
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 24/Kelderstraat 7	stadswinkel	320	65	1.328	1.296	0,47%
BALEN - Molsesesteenweg 56	retail park	1.871	121	1.349	1.316	0,48%
BASTOGNE - Route de Marche 104	retail park	593	24	203	197	0,07%
BEAUMONT - Rue G. Michiels 40	baanwinkel	1.113	99	957	934	0,34%
BOECHOUT - Hovensesteenweg 123/127	baanwinkel	1.022	67	760	741	0,27%
BORGLOON - Sittardstraat 10	retail park	996	55	554	541	0,20%
BREE - Toleikstraat 30	baanwinkel	855	54	645	629	0,23%
BRUGGE - Steenstraat 80	stadswinkel	2.670	801	15.461	15.084	5,47%
BRUXELLES - Avenue Louise 7	stadswinkel	248	218	4.835	4.717	1,71%
BXL/SCHAARBEEK - Chaussée de Louvain 610/640	retail park	2.964	302	5.059	4.936	1,79%
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 16	stadswinkel	1.255	231	3.084	3.009	1,09%
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 41/43	stadswinkel	5.248	1.263	17.123	16.705	6,06%
BRUXELLES - Rue Neuve 98	stadswinkel	162	153	2.911	2.840	1,03%
CHARLEROI - Rue de la Montagne 5/7	stadswinkel	948	192	2.468	2.407	0,87%
CHENEE - Rue de la Station 23	retail park	2.881	224	2.478	2.417	0,88%
DIEST - Hasseltstraat 15	stadswinkel	200	35	458	447	0,16%
DILSEN - STOKKEM - Rijksweg 17	baanwinkel	992	73	737	719	0,26%
FLEMALLE - Rue de la Fabrique 6	retail park	2.835	208	2.607	2.544	0,92%
FROYENNES - Rue des Roselières 6	baanwinkel	950	76	1.049	1.023	0,37%
GENK - G. Lambertlaan 115	retail park	3.109	204	2.304	2.247	0,82%
GENK - Hasseltweg 74	retail park	2.099	184	2.447	2.387	0,87%
GENT - Veldstraat 81/Zonnestraat 6/10	stadswinkel	3.510	439	6.686	6.523	2,37%

Vastgoedportefeuille 31.12.2006

Locatie	Type winkelpand	Opp.	Huur in € 000	Investeringswaarde in € 000	Reële waarde in € 000	Weging per pand (%)
GENT - Volderstraat 15	stadswinkel	279	91	1.234	1.204	0,44%
GRIVEGNEE - Rue Servais Malaise	baanwinkel	2.000	120	1.274	1.243	0,45%
HASSELT - Genkersteenweg 76	baanwinkel	1.241	98	1.321	1.289	0,47%
HASSELT - Genkersteenweg 282	baanwinkel	2.020	104	1.191	1.162	0,42%
HEUSDEN-ZOLDER - Inakker	baanwinkel	1.019	65	713	695	0,25%
HOBOKEN - Zeelandstraat 6/8	baanwinkel	2.490	187	2.074	2.024	0,73%
KAMPENHOUT - Mechelsesteenweg 38/42	retail park	3.002	189	2.356	2.299	0,83%
LA LOUVIERE - Rue Albert I 84/86	stadswinkel	190	57	590	575	0,21%
LEOPOLDSBURG - Lidostraat 7	retail park	1.670	106	1.143	1.115	0,40%
LEUVEN - Bondgenotenlaan 69/73	stadswinkel	1.589	549	10.089	9.843	3,57%
LIEGE - Pont d'Ile 35	stadswinkel	80	59	953	930	0,34%
LIEGE - Pont d'Ile 45	stadswinkel	60	63	1.076	1.050	0,38%
LIEGE - Pont d'Ile 49	stadswinkel	380	91	1.895	1.849	0,67%
MALMEDY - Avenue des Alliés 14B	retail park	813	53	605	590	0,21%
MECHELEN - Bruul 39/41	stadswinkel	378	186	3.108	3.032	1,10%
MECHELEN - Bruul 42/44	stadswinkel	1.410	410	6.303	6.150	2,23%
MECHELEN - Yzerenleen 30	stadswinkel	350	51	588	574	0,21%
MERKSEM - Bredabaan 474/476	stadswinkel	470	66	936	913	0,33%
MESSANCY - Route d'Arlon 199	outlet	18.459	2.529	30.085	29.351	10,64%
MESSANCY - Rue de l'Institut 44	retail park	1.998	113	1.097	1.070	0,39%
MONS - Chaussée de Binche 101	baanwinkel	1.000	80	941	918	0,33%
MONS - Grand Rue 19	stadswinkel	170	73	938	915	0,33%
MONS - Rue de La Chaussée 31/33	stadswinkel	380	136	1.917	1.871	0,68%
MORTSEL - Statielei 71/73	stadswinkel	425	125	1.327	1.294	0,47%
MOUSCRON - Petite Rue 18	stadswinkel	235	39	477	466	0,17%
OLEN - Lammerdries 6	retail park	13.452	732	6.468	6.310	2,29%
OVERPELT - Burgemeester Misottenstraat 3	baanwinkel	877	79	887	865	0,31%
PHILIPPEVILLE - Rue de France	retail park	3.705	302	4.533	4.423	1,60%
SHELLE - Provinciale Steenweg 453/455	retail park	2.962	194	2.258	2.203	0,80%
SCHERPENHEUVEL - Manneberg 26	baanwinkel	600	72	631	615	0,22%
SINT-JOB-IN-'T-GOOR - Handelslei 10	baanwinkel	600	63	676	659	0,24%
TIELT-WINGE - Aarschotsesteenweg 1/6	retail park	18.866	1.484	17.937	17.499	6,35%
TIENEN - Slachthuisstraat 36	retail park	4.871	404	5.132	5.007	1,82%
TURNHOUT - Gasthuisstraat 5/7	stadswinkel	1.047	253	4.086	3.987	1,45%
TURNHOUT - Gasthuisstraat 32	stadswinkel	1.743	264	4.414	4.306	1,56%
VILVOORDE - Leuvensestraat 39/41/Nowélaan 41	stadswinkel	485	55	688	671	0,24%
VILVOORDE - Luchthavenlaan 5	baanwinkel	6.345	469	5.876	5.733	2,08%
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	retail park	7.656	650	8.693	8.481	3,08%
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	kantoren	784	39	333	325	0,12%
WATERLOO - Chaussée de Bruxelles 284	retail park	1.198	112	1.375	1.341	0,49%
WAVRE - Rue du Commerce 26	stadswinkel	272	52	607	592	0,21%
WAVRE - Rue Pont du Christ 46 - Rue Barbier 15	stadswinkel	315	110	1.356	1.323	0,48%
WILRIJK - Boomsesteenweg 643/645	baanwinkel	1.837	140	1.684	1.643	0,60%
WILRIJK - Boomsesteenweg 666/672	retail park	4.884	469	7.046	6.874	2,49%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN		168.496	19.674	273.666	266.991	96,82%



Vastgoedportefeuille 31.12.2006

Locatie	Type winkelpand	Opp.	Huur in € 000	Investerings- waarde in € 000	Reële waarde in € 000	Weging per pand (%)
Projectontwikkelingen						
OLEN - Lammerdries 6	baanwinkel	14.030	471	4.091	3.991	1,45%
OLEN - Lammerdries 6	grond	32.389	nvt	0	0	0,00%
OLEN - Lammerdries 6	villa's	nvt	nvt	584	570	0,21%
TONGEREN - Maastrichterstraat	winkel- centrum	12.728	nvt	9.290	9.290	1,53%
TOTAAL PROJECTONTWIKKELINGEN		59.147	471	13.965	13.851	3,18%
Totaal vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen		227.643	20.145	287.631	280.842	100,00%

3. Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2006	31.12.2005
Waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	266.991	280.107
Waarde projectontwikkelingen (€ 000)	13.851	4.561
Lopende huren (€ 000)	18.780	20.071
Rendement (%)	7,03%	7,17%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.674	20.897
Rendement bij volledige verhuring (%)	7,37%	7,46%
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	168.496	195.207
Bezettingsgraad incl. FSM (%)	95,5%	96,1%
Bezettingsgraad excl. FSM (%)	99,1%	98,5%

4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Factory Shopping Messancy wordt gewaardeerd door de Crombrugghe 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/m² 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 waarvoor een investeerder bereid zou zijn het pand te kopen.

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

In haar verslag van 31 december 2006, verklaart Cushman & Wakefield dat de investeringswaarde van de winkelpanden € 248.255.670 bedraagt.

4.2. de Crombrugghe & Partners

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

Voor zijn taxaties heeft de Crombrugghe & Partners zich gebaseerd op het principe van 'going concern', dus uitgaande van een investeerder die belangstelling zou hebben voor het pand om het als langetermijn-investering met het oog op verdere verhuring te verwerven. Zijn taxatie is dus niet gebaseerd op een liquidatiescenario.

Daarnaast is rekening gehouden met volgende elementen:

- kosten voor leegstand, waaronder huurder-ving, 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 nieuw centrum kent een aanloopperiode vooraleer ingeburgerd te zijn in de gewoonten van het verzorgingsgebied
- huurprijzen worden vergeleken met de voornaamste Europese en Belgische concurrenten in Calais, Lelystad, Maasmechelen, Roermond, Roubaix, Talange, Troyes, Verviers en Zweibrücken

- er wordt uitgegaan van een voorzichtige aanname met betrekking tot de verwachte omzet op lange termijn, met name € 2.000/m²/jaar en een omzethuur van gemiddeld 8,50% of, met andere woorden, een huurinkomen van gemiddeld € 170/m²/jaar voor de winkelruimten. Voor de overige ruimten (leisure en kantoren) worden lagere waarden gehanteerd
- om tot deze huurniveaus te komen wordt een correctie toegepast ten opzichte van de huidige verhuurtoestand van gemiddeld 24 maanden
- op basis van internationale vergelijkingen wordt ervan uitgegaan dat een investeerder bij een aankoop van een outlet center, een aanvangsrendement verwacht van 7,375%.

Eind 2006 bedraagt de investeringswaarde van Factory Shopping Messancy € 30.085.291.



5. Financieel verslag



INTERVEST
RETAIL



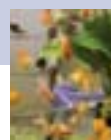
Rue de France, 5600 Philippeville

Financieel verslag

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening	Toelichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
Huurinkomsten	5.4.1	18.457	18.488
Met verhuur verbonden kosten	5.4.2	-95	-340
Nettohuurresultaat		18.362	18.148
Recuperatie van vastgoedkosten	5.4.3	57	147
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.4.4	4.739	4.257
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.4.4	-4.742	-4.214
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	5.4.5	5	25
Vastgoedresultaat	5.4	18.421	18.363
Technische kosten	5.5.1	-543	-793
Commerciële kosten	5.5.2	-143	-213
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5.5.3	-1.829	-1.224
Beheerskosten van het vastgoed	5.5.4	-1.136	-1.017
Andere vastgoedkosten	5.5.5	-2	-47
Vastgoedkosten	5.5	-3.653	-3.294
Operationeel vastgoedresultaat		14.768	15.069
Algemene kosten	5.6	-1.039	-958
Andere operationele opbrengsten en kosten		86	126
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille		13.815	14.237
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5.8	-1.151	-498
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	5.9	3.537	8.370
Operationeel resultaat		16.201	22.113
Financiële opbrengsten		149	35
Interestkosten		-4.023	-3.451
Andere financiële kosten		-32	-33
Financieel resultaat	5.10	-3.906	-3.449
Resultaat vóór belastingen		12.295	18.664
NETTOWINST		12.295	18.664
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep	5.11	12.295	18.664
Minderheidsbelangen		0	0

Resultaat per aandeel	Toelichting	2006	2005
Aantal gewone aandelen in omloop	5.11	5.078.525	5.078.525
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	5.11.3	2,42	3,68
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	5.11.3	2,42	3,68
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	5.11.3	1,97	2,14



2. Geconsolideerde balans

Activa	Toelichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
Vaste activa		281.284	285.152
Immateriële vaste activa	5.12	24	10
Vastgoedbeleggingen	5.13	266.991	280.107
Projectontwikkelingen	5.13	13.851	4.561
Andere materiële vaste activa	5.12	400	455
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	19
Vlottende activa		6.124	9.121
Handelsvorderingen	5.14.1	1.094	1.454
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.14.2	3.812	932
Kas en kasequivalenten	5.14.3	1.069	6.566
Overlopende rekeningen	5.14.4	149	169
TOTAAL ACTIVA		287.408	294.273

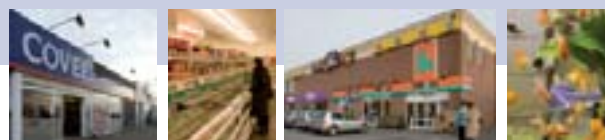
Eigen vermogen en verplichtingen	Toelichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
Eigen vermogen	3 en 5.15	173.726	171.703
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		173.723	171.700
<i>Kapitaal</i>	5.15.1	97.213	97.213
<i>Uitgiftepremies</i>	5.15.2	4.183	4.183
<i>Reserves</i>	5.15.3	68.328	66.269
<i>Resultaat</i>	5.15.4	10.882	11.841
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	5.15.5	-6.789	-7.116
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>	5.15.6	-94	-690
Minderheidsbelangen	5.15.7	3	3

Eigen vermogen en verplichtingen	Toelichting	2006	2005
Verplichtingen		113.682	122.570
Langlopende verplichtingen	<i>5.16 en 5.18</i>	72.250	73.314
Voorzieningen	<i>5.16.1</i>	195	195
Langlopende financiële schulden		71.887	72.816
Kredietinstellingen	<i>5.18</i>	71.860	72.790
Financiële leasing	<i>5.18</i>	27	26
Andere langlopende verplichtingen	<i>5.16.2</i>	168	303
Kortlopende verplichtingen	<i>5.17 en 5.18</i>	41.432	49.256
Kortlopende financiële schulden		32.741	32.719
Kredietinstellingen	<i>5.18</i>	32.728	32.710
Financiële leasing	<i>5.18</i>	13	9
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	<i>5.17.1</i>	5.110	2.691
Andere kortlopende verplichtingen	<i>5.17.2</i>	2.358	12.025
Overlopende rekeningen	<i>5.17.3</i>	1.223	1.821
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		287.408	294.273

Schuldratio	2006	2005
Schuldratio KB 21 juni 2006 (%) ⁹	39,03	40,73

Nettoactief per aandeel	2006	2005
Netto-actiefwaarde per aandeel (reële waarde)	34,21	33,81
Netto-actiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	35,54	35,21

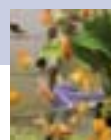
⁹ De schuldratio wordt berekend als de verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) verminderd met de variatie in de reële waarde van de indexingsinstrumenten, gedeeld door het totaal der activa.



3. Mutatie-overzicht van het eigen vermogen

Mutatie-overzicht van het eigen vermogen	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremie
<i>in duizenden €</i>		
BALANS OP 31 DECEMBER 2005	97.213	4.183
Winst van het boekjaar 2006		
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
Dividend boekjaar 2005		
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva op indekkingsinstrumenten		
BALANS OP 31 DECEMBER 2006	97.213	4.183

Reserves onbeschikbare	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	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
66.269	11.841	-7.116	-690	3	171.703
	12.295				12.295
2.386	-2.386				0
-327		327			0
	-10.868				-10.868
			596		596
68.328	10.882	-6.789	-94	3	173.726



4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	Toelichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		6.566	1.665
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		11.756	10.819
Nettowinst van het boekjaar:	1	12.295	18.664
Aanpassing van de winst voor transacties van niet-kasstroomverrichting:		-1.725	-7.586
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	5.12	134	48
- Waardevermindingsverliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.8	1.151	498
- Winst op verkoop andere niet financiële vaste activa		0	-4
- Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	5.9	527	243
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	5.9	-3.537	-8.370
- In winst opgenomen herwaarderingsmeerwaarden op financiële vaste activa		0	-1
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		1.186	-259
* Beweging van activa:			
- Handelsvorderingen	5.14.1	360	434
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.14.2	-2.880	838
- Overlopende rekeningen	5.14.4	20	-135
* Beweging van verplichtingen:			
- Andere langlopende verplichtingen	5.16.2	-187	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.17.1	2.419	-715
- Andere kortlopende verplichtingen(*)	5.17.2	2.052	-1.632
- Overlopende rekeningen	5.17.3	-598	951
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		5.610	-437
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	5.12	-93	-360
Aanschaf van projectontwikkeling	5.13	-9.218	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	5.13	-2.592	-6.823
Investerings in projectontwikkelingen	5.13	-1.223	-750
Geactiveerde financieringskosten	5.13	-387	-634
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		17	16
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.8	19.106	8.103
Opbrengsten uit de verkoop van andere niet financiële vaste activa		0	11
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-22.863	-5.481
Terugbetaling van leningen		-15.734	-29.336
Opname van leningen		3.700	36.719
Aflossing van financiële lease verplichtingen		-13	-12
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	5.16.2	52	48
Betaling van dividenden	3	-10.868	-12.900
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	5.14.3	1.069	6.566

(*) In de vergelijkende cijfers is de lening met verbonden ondernemingen per 31 december 2005 gereclassificeerd naar kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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 2006 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening van Intervest Retail wordt goedgekeurd en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 19 februari 2007.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

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 zegen-

schap. Indien nodig worden 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 bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in de toelichting onder punt 5.21 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

a. 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 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.

b. 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 ontvangen 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 herverhuring, 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 vastgoeddeskundige. 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 4 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke cao'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 bijdragenregeling 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 worden 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 waardeverminderingsverliezen 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 nettoresultaat zoals 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 nettoresultaat 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 waardeverminderingsverliezen, 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. Vastgoedbeleggingen

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 tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbelegging 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. wederinstaatstellingskosten: 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 wederinstaatstelling". Wanneer de vertrekkende huurder een vergoeding betaald heeft om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen,

worden deze ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling van een gebouw in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstaatstelling 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 wederinstaatstelling naar het resultaat overgebracht.

3. renovatiewerken: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bv.: 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, bv. 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 overeenstem-

ming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur 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.

Een groep van onafhankelijke vastgoedgeskundigen, 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 Intervest 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 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 geïdentificeerd 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

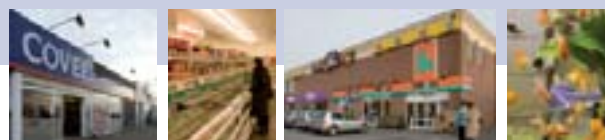
a. Definitie

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-afrekbare 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 waardeverminderverslies 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 ini-

tieel 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 waardeverminderverslies

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	16,67%

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderverslies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderverslies 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 method') 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

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.

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 nettogeldmiddelen 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 vastgoeddeskundigen, 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 wederinstaatstelling worden op een overlopende rekening van het passief geboekt tot de wederinstaatstelling 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 binnenstadwinkels,





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 m²). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Dit zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd 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 centers bieden de fabrikanten producten rechtstreeks aan de consumenten aan. De verkochte producten betreffen vooral overstocks, eindereksen 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 dat 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 memoria 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 resultaat 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 40% 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 theoretisch 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 segmenteringsbasis. De primaire segmenteringsbasis is onderverdeeld in de segmenten "baanwinkels en outlet" en "stadswinkels". De secundaire segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten weer waarin de groep actief is.

5.3.1. Per bedrijfssegment (primair)

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 verkooppoppervlakte (vanaf 400 m²); anderzijds vallen de factory outlet centers eveneens in deze categorie (zie punt 5.1.25).

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	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	8.212	8.062	10.245	10.426	0	0	18.457	18.488
Met verhuur verbonden kosten	-6	-48	-89	-292	0	0	-95	-340
Nettohuurresultaat	8.206	8.014	10.156	10.134	0	0	18.362	18.148
Recuperatie van vastgoedkosten	16	12	41	135	0	0	57	147
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	591	620	4.148	3.637	0	0	4.739	4.257
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-592	-620	-4.150	-3.594	0	0	-4.742	-4.214
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	1	6	4	19	0	0	5	25
Vastgoedresultaat	8.222	8.032	10.199	10.331	0	0	18.421	18.363
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	8.035	7.717	7.930	8.302	-2.150	-1.782	13.815	14.237
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-15	-1.151	-483	0	0	-1.151	-498
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0	4	0	4
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9.873	7.920	-6.336	450	0	0	3.537	8.370
Operationeel resultaat van het segment	17.908	15.622	443	8.269	-2.150	-1.778	16.201	22.113
Financieel resultaat	0	0	0	0	-3.906	-3.449	-3.906	-3.449
NETTOWINST	17.908	15.622	443	8.269	-6.056	-5.227	12.295	18.664



5.3.1.2. Balans per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel		Baanwinkel & Outlet		Corporate		TOTAAL	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>								
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	132.847	123.049	134.144	157.058	0	0	266.991	280.107
Projectontwikkelingen	0	0	13.851	4.561	0	0	13.851	4.561
Overige activa	86	84	3.340	2.136	3.140	7.386	6.566	9.605
ACTIVA PER SEGMENT	132.933	123.133	151.335	163.755	3.140	7.386	287.408	294.273
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële verplichtingen	35.769	31.987	36.118	40.829	0	0	71.887	72.816
Kortlopende financiële verplichtingen	16.291	14.373	16.450	18.346	0	0	32.741	32.719
Overige verplichtingen	303	59	6.087	2.001	176.390	186.678	182.780	188.738
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	52.363	46.419	58.655	61.176	176.390	186.678	287.408	294.273

5.3.1.3. Belangrijke kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel		Baanwinkel & outlet		TOTAAL	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	132.847	123.049	147.995	161.619	280.842	284.668
Investeringswaarde van het vastgoed	136.168	126.125	151.463	165.660	287.631	291.785
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,18%	6,55%	6,92%	6,45%	6,57%	6,49%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	31.769	31.196	137.300	164.011	168.496	195.207
Bezettingsgraad (%)	99,54%	99,55%	92,44%	93,78%	95,46%	96,05%

5.3.2. Per geografisch segment (secundair)

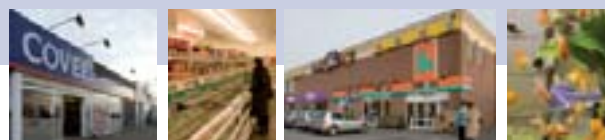
De bedrijvigheid van Interinvest Retail wordt geografisch onderverdeeld in 3 regio's met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	12.013	13.083	4.299	3.152	2.145	2.253	18.457	18.488
Reële waarde van het vastgoed	182.573	178.972	66.063	75.092	32.206	30.604	280.842	284.668
Investeringswaarde van het vastgoed	186.905	183.447	67.714	76.969	33.012	31.369	287.631	291.785
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,58%	7,31%	6,51%	4,20%	6,66%	7,36%	6,57%	6,49%

5.4. Toelichting vastgoedresultaat

5.4.1. Huurinkomsten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Huur	19.252	20.144
Gegarandeerde opbrengsten	16	33
Huurskortingen	-305	-425
Huurvoordelen ('incentives')	-506	-1.266
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	2
Totaal huurinkomsten	18.457	18.488



Overzicht van de toekomstige huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft onderstaande innings-termijnen:

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
- hoogstens één jaar	18.275	17.054
- tussen één en vijf jaar	19.840	13.135
Totaal van de toekomstige huurinkomsten	38.115	30.189

5.4.2. Met verhuur verbonden kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-82	-95
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-550	-371
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	537	126
Totaal met verhuur verbonden kosten	-95	-340

De daling van € 0,2 miljoen in de met verhuur verbonden kosten is te wijten aan een stijging van de terugneming van waardeverminderingen op vorderingen. Deze wordt veroorzaakt door de onverwachte recuperatie van een reeds in 2005 afgeboekte handelsvordering.

5.4.3. Recuperatie van vastgoedkosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Recuperatie onderhoud	26	27
Recuperatie verzekeringspremies	14	4
Recuperatie van kosten van groot onderhoud	17	104
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	12
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	57	147

Hier worden de opbrengsten opgenomen verkregen uit de doorrekening aan de huurders van kosten van onderhoud en herstellingen, verzekeringspremies en vergoedingen op huurschade.

5.4.4. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.403	2.879
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.336	1.378
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	4.739	4.257
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3.404	-2.834
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.338	-1.380
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-4.742	-4.214
Totaal huurlasten en belastingen (-) normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en de recuperatie (+) van deze kosten	-3	43

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 de doorfacturatie van deze huurlasten en belastingen aan de huurders zijn eveneens opgenomen onder deze toelichting.

5.4.5. Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Totaal andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	5	25
TOTAAL VASTGOEDRESULTAAT	18.421	18.363



5.5. Toelichting vastgoedkosten

5.5.1. Technische kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Recurrente technische kosten	-152	-167
- onderhoud	-26	-27
- verzekeringspremies	-126	-140
Niet-recurrente technische kosten	-391	-626
Totaal technische kosten	-543	-793

De technische kosten zijn gedaald (€ 0,3 miljoen) als gevolg van afname van de niet recurrente kosten voor onderhoud en herstellingen.

5.5.2. Commerciële kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Makelaarscommissies	-68	-35
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-75	-178
Totaal commerciële kosten	-143	-213

5.5.3. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Leegstandslasten van het boekjaar	-1.704	-1.077
Onroerende voorheffing leegstand	-125	-147
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-1.829	-1.224

De leegstandskosten stijgen van € 1,1 miljoen in 2005 naar € 1,7 miljoen in 2006. Deze stijging is te wijten aan de exploitatiekosten in Factory Shopping Messancy. Deze kosten worden bovendien sinds het tweede kwartaal van 2005, na de commerciële herlancering van Factory Shopping Messancy, niet langer geactiveerd.

5.5.4. Beheerskosten van het vastgoed

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Externe beheersvergoedingen	-21	-40
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.115	-977
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.136	-1.017

5.5.5. Andere vastgoedkosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Totaal andere vastgoedkosten	-2	-47
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-3.653	-3.294

5.6. Toelichting algemene kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Belasting ICB	-120	-91
Bewaarhoudende bank	-41	-39
Ereloon commissaris	-82	-104
Bezoldigingen bestuurders	-16	-15
Liquidity provider	-29	-29
Financiële dienst	-39	-46
Personeelsbeloningen	-346	-297
Overige kosten	-366	-337
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	-1.039	-958



5.7. Toelichting personeelsbeloningen

in duizenden €	2006			2005		
	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
Vergoedingen van de werknemers	394	239	633	304	205	509
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	276	168	443	197	132	329
- pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	16	9	25	9	6	15
- sociale zekerheid	84	51	135	71	48	119
- overige lasten	18	11	29	27	19	46
Vergoedingen van het directiecomité	176	107	283	138	92	230
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	176	107	283	138	92	230
TOTAAL	570	346	916	442	297	739

Het aantal werknemers op jaareinde 2006, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 5 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2005: 4+1) en 6 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2005: 5,5+1).

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.

5.8. Toelichting resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Aanschaffingswaarde	19.363	9.029
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	894	-428
Boekwaarde (reële waarde)	20.257	8.601
Verkoopkosten	-392	-216
Verkoopprijs	19.498	8.319
TOTAAL RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	-1.151	-498

Dit jaar is een minderwaarde van € 1,2 miljoen gerealiseerd op de verkoop van niet-strategisch vastgoed (zie punt 2.2. van het verslag van het directiecomité).

5.9. Toelichting van variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	13.002	16.363
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-8.507	-7.140
Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen	4.495	9.223
Negatieve variatie op projectontwikkelingen	-1.485	-1.096
Subtotaal variatie op projectontwikkelingen	-1.485	-1.096
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	527	243
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	527	243
TOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECT-ONTWIKKELINGEN	3.537	8.370

De positieve variatie van de reële waarde in 2006 van € 3,5 miljoen is het gevolg van de variatie op vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (€ 3,0 miljoen) en de gespreide in-resultaatname van huurvoordelen toegekend aan de huurders (€ 0,5 miljoen). De waardeschommelingen van de vastgoedbeleggingen bestaan enerzijds uit waardestijgingen (€ 13,0 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 8,5 miljoen). De voornaamste reden van de waardedaling is de afwaardering van het project Factory Shopping Messancy. De waardedaling van de projectontwikkelingen (- € 1,5 miljoen) heeft betrekking op het project te Olen.



5.10. Toelichting financieel resultaat

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Financiële opbrengsten	149	35
Interestkosten	-4.023	-3.451
Andere financiële kosten	-32	-33
TOTAAL FINANCIEEL RESULTAAT	-3.906	-3.449

Het financiële resultaat bedraagt - € 3,9 miljoen tegenover - € 3,4 miljoen vorig jaar, doordat de betaalde interesten op financieringen voor de factory outlet niet langer geactiveerd worden als bouwrente.

In het kader van de scheidsrechterlijke uitspraak jegens de bouwpromotor van Factory Shopping Messancy heeft de vastgoedbevak een bedrag van € 0,1 miljoen aan moratoire interesten ontvangen (inbegrepen in het bedrag van € 1,4 miljoen ontvangen schadevergoeding).

De sites Olen en Tongeren worden beschouwd als projectontwikkelingen, waardoor op de bouwkosten van deze sites intercalaire interesten berekend worden. Vanaf het derde kwartaal van 2006 werd bij de berekening van de intercalaire interesten rekening gehouden met de schuldgraad.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2006 4,13% (2005: 3,89%). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2006 3,54% (2005: 2,87%).

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

5.10.1. Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-2.644	-2.151
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.379	-1.300
Totaal interestkosten	-4.023	-3.451

5.10.2. Interestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste interestvoet

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Interestkosten met vaste interestvoet	-2.698	-1.644
Interestkosten met variabele interestvoet	-1.325	-1.807
Totaal interestkosten	-4.023	-3.451

5.11. Toelichting winst per aandeel

5.11.1. Bewegingen van het aantal aandelen

	2006	2005
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	5.078.525	5.078.525

5.11.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Monetair nettobedrijfsresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening (IFRS)

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Nettowinst (geconsolideerd)	12.295	18.664
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
- afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	108	49
- andere elementen van niet-courante aard (+/-)	-527	-243
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.151	498
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3.010	-8.127
Monetair nettobedrijfsresultaat	10.017	10.841

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv, bedraagt € 10,0 miljoen in 2006 ten opzichte van € 10,9 miljoen in 2005.

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



5.11.3. Berekening van de winst per aandeel

	2006	2005
<i>in €</i>		
Gewone nettowinst per aandeel ¹⁰	2,42	3,68
Verwaterde nettowinst per aandeel ¹¹	2,42	3,68
Uitkeerbare winst per aandeel ¹²	1,97	2,14

Het bruto uitkeerbare resultaat per aandeel bedraagt bij een 100% uitkering afgerond € 1,97 per aandeel.

5.11.4. Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 4 april 2007. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2006	2005
Dividend per aandeel (in €)	1,97	2,14
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	10.005	10.868
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het verplicht bedrag	100%	100%

10 De gewone winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.

11 De verwaterde winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal verwaterde aandelen.

12 De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag vatbaar voor verplichte uitkering gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.

5.12. Toelichting vaste activa, exclusief vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

Investerings- en afschrijvingstabel <i>in duizenden €</i>	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2006	2005	2006	2005
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	26	25	553	194
Aanschaffingen	26	1	67	411
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0	0	-52
Overboekingen van (naar) andere posten	0	0	0	0
Saldo per einde van het boekjaar	52	26	620	553
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-16	-9	-98	-57
Afschrijvingen	-12	-7	-122	-63
Overdrachten en buitengebruikstellingen	0	0	0	22
Saldo per einde van het boekjaar	-28	-16	-220	-98
Nettoboekwaarde	24	10	400	455
OVERIGE INFORMATIE				
Extern verworven immateriële activa				
Verwachte gebruiksduur	3 jaar	3 jaar	N/A	N/A
Afschrijvingsperiode	3 jaar	3 jaar	N/A	N/A



5.13. Toelichting vaste activa: vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

Investerings- en herwaarderings tabel	Vastgoedbeleggingen		Projectontwikkelingen		TOTAAL	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>						
Saldo per einde van het vorige boekjaar	280.107	272.373	4.561	4.561	284.668	276.934
Aanschaffingen	0	0	9.218	0	9.218	0
Geactiveerde latere uitgaven	2.592	6.823	1.223	750	3.815	7.573
Geactiveerde financieringskosten	53	288	334	346	387	634
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-20.256	-8.601	0	0	-20.256	-8.601
Variatie in de reële waarde (+/-)	4.495	9.224	-1.485	-1.096	3.010	8.128
Saldo per einde van het boekjaar	266.991	280.107	13.851	4.561	280.842	284.668
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	273.666	287.110	13.965	4.675	287.631	291.785

De projectontwikkelingen omvatten de sites te Olen en Tongeren.

5.14. Toelichting vlottende activa

5.14.1. Handelsvorderingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Handelsvorderingen	711	1.129
Op te stellen facturen	380	325
Dubieuze debiteuren	973	619
Voorziening dubieuze debiteuren	-973	-619
Overige	3	0
Totaal handelsvorderingen	1.094	1.454

5.14.2. Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Terug te vorderen BTW	326	292
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	6	6
Terug te vorderen roerende voorheffing	8	6
Vorderingen op verzekeringen	2.666	597
Vorderingen arbitrage Factory Shopping Messancy	362	0
Overige	444	31
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.812	932

De sterke toename in 2006 wordt veroorzaakt door de vordering op verzekeringsmaatschappij met betrekking tot de te ontvangen schadevergoeding voor een brand in het winkelpand te Andenne (€ 2,1 miljoen). Intervest Retail is volledig verzekerd voor de schade opgelopen aan dit pand, inclusief de derving van de huurinkomsten voor een periode van 36 maanden. Deze brand zal derhalve geen enkele significante impact hebben op de resultaten van de vastgoedbevak.

Voor de toelichting van de vordering met betrekking tot de arbitrage van Factory Shopping Messancy wordt verwezen naar punt 5.23.

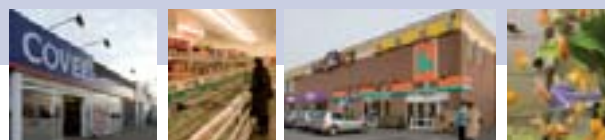
5.14.3. Kas en kasequivalenten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Banken	1.060	6.562
Geldmiddelen	9	4
Totaal kas en kasequivalenten	1.069	6.566

Het banksaldo is op 31 december 2005 uitzonderlijk hoog als gevolg van de verkoop van de winkelpanden in Wilrijk eind 2005.

5.14.4. Overlopende rekeningen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Te recupereren onroerende voorheffing	0	40
Overige over te dragen kosten	51	74
Verkregen opbrengsten : omzethuren & andere huurinkomsten	98	55
Totaal overlopende rekeningen actief	149	169
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.124	9.121



5.15. Toelichting eigen vermogen

5.15.1. Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand ka- pitaal 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	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	8	156
31.07.1997	Kapitaalverhoging	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	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-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	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2006 € 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 een 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 KB van 10 april 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 december 2002, i.e. vanaf 24 januari 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 heeft in 2006 geen gebruik gemaakt 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 KB van 10 april 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 4 december 1990 en naar de artikelen 28 en volgende van het KB van 10 april 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 KB van 10 april 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.



5.15.2. Uitgiftepremies

Datum	Verrichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

5.15.3. Reserves

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Onbeschikbare reserves	68.328	66.269
Totaal reserves	68.328	66.269

5.15.4. Resultaat

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	11.841	13.949
Resultaat van het boekjaar	12.295	18.664
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves	-2.386	-7.872
Uitgekeerd dividend	-10.868	-12.900
Totaal resultaat	10.882	11.841

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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-7.116	-6.923
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-179	-408
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	506	215
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.789	-7.116

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, wordt onder deze rubriek opgenomen (zie toelichting 5.13).

5.15.6. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Negatieve variatie in de reële waarde van rente-swaps	-94	-690
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-94	-690

De groep bezit op 31 december 2006 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 afdekkinginstrument wordt rechtstreeks in het eigen vermogen genomen (toelichting 5.19).

5.15.7. Minderheidsbelangen

Vennootschap	Percentage deelneming	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
Messancy Outlet Management nv	95,00%	3	3
Totaal minderheidsbelangen		3	3
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		173.726	171.703



5.16. Toelichting langlopende verplichtingen¹³

5.16.1. Langlopende voorzieningen

De langlopende voorzieningen omvatten voorzieningen voor juridische geschillen. Deze voorziening is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven op € 0,2 miljoen.

5.16.2. Andere langlopende verplichtingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen	168	116
Overige langlopende verplichtingen	0	187
Totaal andere langlopende verplichtingen	168	303

5.17. Toelichting kortlopende verplichtingen¹⁴

5.17.1. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Handelsschulden	626	760
Voorschotten ontvangen van huurders	345	474
Te ontvangen facturen	3.676	1.355
Andere kortlopende schulden	463	102
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.110	2.691

De stijging van € 2,4 miljoen wordt grotendeels veroorzaakt door de provisie voor de contractuele verplichtingen met betrekking tot de ontwikkeling van Tongeren (zie punt 5.23).

¹³ Het betreft alle langlopende verplichtingen behalve de langlopende financiële schulden die in toelichting 5.18 beschreven zijn.

¹⁴ Het betreft alle kortlopende verplichtingen behalve de kortlopende financiële schulden die in toelichting 5.18 beschreven zijn.

5.17.2. Andere kortlopende verplichtingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Te betalen dividenden	102	99
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen	25	11.743
Verplichtingen met betrekking tot wederinstatestelling van vastgoedbeleggingen	2.231	183
Totaal andere kortlopende verplichtingen	2.358	12.025

De informatie met betrekking tot de transacties met verbonden partijen wordt opgenomen in toelichting 5.20.

De andere kortlopende verplichtingen dalen door het aflossen van de rekening courant met VastNed Retail nv (€ 11,7 miljoen) gedurende het boekjaar 2006. Anderzijds doet zich een toename voor door de wederinstatestellingswerken naar aanleiding van de brand te Andenne (€ 2,1 miljoen).

5.17.3. Overlopende rekeningen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Toe te rekenen interestkosten	779	634
Toe te rekenen technische kosten	90	235
Toe te rekenen kosten vastgoeddeskundigen	58	60
Toe te rekenen kosten commissaris	35	42
Toe te rekenen omzetgaranties Factory Shopping Messancy	0	600
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	261	250
Totaal overlopende rekeningen	1.223	1.821
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	8.691	16.537



5.18. Toelichting langlopende en kortlopende financiële schulden

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2006 4,13% (2005= 3,89%).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2006 3,54% (2005= 2,87%).

5.18.1. Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2006				2005			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen	32.728	71.640	220	104.588	32.710	72.149	641	105.500
Niet opgenomen kredietlijnen	0	20.000	0	20.000	0	0	0	0
Financiële leasing	13	27	0	40	9	26	0	35
TOTAAL	32.741	91.667	220	124.628	32.719	72.175	641	105.535
Procentueel aandeel	26,3%	73,5%	0,2%	100,0%	31,0%	68,4%	0,6%	100,0%

5.18.2. Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen schijven

in duizenden €	2006				2005			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen	32.728	71.640	220	104.588	32.710	72.149	641	105.500
Financiële leasing	13	27	0	40	9	26	0	35
TOTAAL	32.741	71.667	220	104.628	32.719	72.175	641	105.535
Procentueel aandeel	31,3%	68,5%	0,2%	100,0%	31,0%	68,4%	0,6%	100,0%

De langlopende financiële verplichtingen bedragen € 71,9 miljoen en bestaan uit langetermijn bankfinancieringen met vaste rentevoet.

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

5.18.3. Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de leningen

in duizenden €	2006					2005				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Variabel	32.395	0	0	32.395	31,0%	32.395	0	0	32.395	30,7%
Vast rentend	346	71.667	220	72.233	69,0%	324	72.175	641	73.140	69,3%
TOTAAL	32.741	71.667	220	104.628	100,0%	32.719	72.175	641	105.535	100,0%

5.18.4. Opdeling volgens het soort kredieten

in duizenden €	2006		2005	
	Totaal	% aandeel	Totaal	% aandeel
Termijnvoorschotten	2.099	2,0%	2.415	2,3%
Vast voorschot	102.489	98,0%	103.085	97,7%
Financiële leasing	40	0,0%	35	0,0%
TOTAAL	104.628	100,0%	105.535	100,0%



5.19. Financiële instrumenten

Intervest Retail beperkt het renterisico op haar openstaande bankleningen door middel van renteswaps in euro's. Op 31 december 2006 bezit de vennootschap een rentewaarborgcontract (CAP-IRS) dat vervalt op 19 maart 2010. De rentevoet van de CAP en de swap bedraagt 4,12%. Op 31 december 2006 bedraagt het bedrag van de afgedekte lening € 25 miljoen (2005: € 25 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

	2006		2005	
<i>in duizenden €</i>	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste interestvoet	71.860	72.056	73.105	74.126

5.20. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 5.21) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met VastNed Retail BV

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Rekening courant opgenomen in «andere kortlopende verplichtingen»	0	11.719
Interest betaald op rekening courant	53	147

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten «beheerskosten van het vastgoed» en «algemene kosten» (zie toelichting 5.5.4. en 5.6).

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Bestuurders	31	30
Directieleden	281	230
Totaal	312	260

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

5.21. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

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

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

5.22. Honorarium commissaris

	2006
<i>in duizenden €</i>	
<i>Bedragen incl. BTW</i>	
Bezoldiging van de commissaris voor het audit mandaat	75
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controleopdrachten	0
- Belastingadviesopdrachten	16
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	10



5.23. Bijkomende toelichting

Arbitrage Factory Shopping Messancy

Begin 2005 is een verzoekschrift tot arbitrage ingediend door Intervest Retail om de overeenkomst met de bouwpromotor te beëindigen en is een schadevergoeding geëist. Het Scheidsrechtelijk College heeft op 15 september 2006 uitspraak gedaan. De bouwpromotor is in gebreke gesteld tot de betaling van een schadevergoeding aan Intervest Retail nv ten bedrage van € 1,4 miljoen wegens het niet nakomen van de bij aankoop van Factory Shopping Messancy aangegane resultaatsverbintenissen. De bouwpromotor is reeds op 2 oktober 2006 overgegaan tot de betaling van 75% van het bedrag van de schadevergoeding.

Omtrent de betaling van de resterende 25% is discussie ontstaan waardoor een tweede arbitrageprocedure door Intervest Retail diende opgestart te worden. Deze procedure is ingeleid op 17 november 2006 en zal nagaan of de voorwaarden die gesteld zijn in de uitspraak van het Scheidsrechtelijke College in de eerste arbitrageprocedure, voldaan zijn om tot betaling van de resterende 25% schadevergoeding over te gaan.

Aankoop van winkelcentrum in oprichting "Julianus"

In december 2005 heeft Intervest Retail een aankoopovereenkomst ondertekend op plan betreffende het in aanbouw zijnde winkelcentrum "Julianus" te Tongeren. Het gedeelte in mede-eigendom van het terrein is gekocht en betaald in het eerste kwartaal van 2006. De constructies worden in vijf schijven gefactureerd waarbij de laatste schijf uiterlijk op 31 december 2007 gefactureerd zal worden. De totale aanschaffingswaarde zal circa € 18 miljoen bedragen. Momenteel is de derde schijf gefactureerd waardoor reeds € 9,8 miljoen gefactureerd is van de aanschaffingswaarde. Het project zal positief bijdragen tot het operationele resultaat vanaf 2008.

Controle BBI (BTW) – Factory Shopping Messancy

Op 20 september 2006 is door de Bijzondere Belastinginspectie Gent een BTW-controle aangevat op het nazicht van de BTW-aftrek van de bouwkosten opgelopen in 2003 voor het project Factory Shopping Messancy. Momenteel wordt door de inspectie op basis van een feitelijke controle van alle elementen het tot op heden toegepaste verhoudingsgetal voor de BTW-aftrek gecontroleerd. Aangezien de BTW-aftrek betrekking heeft op de bouwkost van het project, zal een potentiële naheffing slechts een minimale impact hebben op het toekomstig uitkeerbaar operationeel resultaat. Op datum van dit verslag kan echter niet ingeschat worden of deze controle aanleiding zal geven tot enige naheffing.

Waarborgen inzake financiering

Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vastgoedbevak blijvend voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het KB op de vastgoedbevaks. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van 2 vereist.



6. Verslag van de Commissaris

INTERVEST RETAIL NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK
NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2006
GERICHT TOT DE ALGEMENE
VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris die ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van INTERVEST RETAIL NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2006, 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 geconsolideerde balanstotaal bedraagt 287.408 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 12.295 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een

interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uit-gevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de groep, alsook met de procedures van interne controle. Wij hebben van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeelt. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2006, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende verklaringen

Het opstellen en de inhoud van de geconsolideerde jaarrekening vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

20 februari 2007

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck



6. Algemene inlichtingen



INTERVEST
RETAIL



Mechelsesteenweg 38-42, 1910 Kampenhout



1. Identificatie

1.1. Naam

Intervest Retail nv, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht, of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

1.2. Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen.

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 is opgericht ingevolge akte verleden voor notaris André van der Vorst, te Elsene, op 15 juni 1987, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 9 juli 1987 daarna onder nr. 870709-272.

De statuten zijn herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal gecoördineerd op 30 december 2002.

Sinds 22 december 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 heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid ten 5^{de} van voornoemde ICB wet.

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

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 10 mei 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 1 juni 2006 onder nummer 2006-06-01-0090700.

1.5. Duur

De vennootschap is 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 4 december 1990, in vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel

106 van deze wet, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, evenals in alle andere goederen, aandelen of rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

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

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

De vennootschap mag tevens als **bijkomende activiteit** beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, en zij mag liquide middelen bezitten. Deze beleggingen dienen gediversifieerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen



dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het KB van 4 maart 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 ter inzage 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 jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden

bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.

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

2. Uittreksel uit de statuten¹⁵

2.1. Aandelen

Artikel 8 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten.

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 van 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 ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

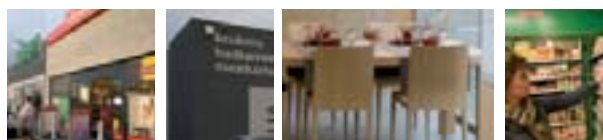
Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden. Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten wordt in voormeld register ingeschreven.

2.2. Bezit

Artikel 11 – Transparantieregeling

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van 2 maart 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

¹⁵ 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.



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 een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

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

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4 §1, 4° van het KB van 10 april

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 maart 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 4 december 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 KB van 10 april 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 een 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 4 december 1990 aan de voormelde Commissie heeft overgedragen.

2.4. Algemene vergaderingen

Artikel 19 – Vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de eerste woensdag van de maand april 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 gedematerialiseerde aandelen dragen zorg voor de mededeling, uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de voorgenomen vergaderingen, voor een attest van een erkende rekeninghouder of vereffeningstelling waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld. Houders van aandelen op naam doen dit bij gewone brief gericht aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie werkdagen op voorhand.

Artikel 26 – Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem. Wanneer een 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 is 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 € 60.000 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

4. Bewaarhoudende bank

Bank Degroof is sinds 1 september 2002 aangewezen als dephoudende bank van Intervest Retail in de zin van de artikelen 12 en volgende van het KB van 10 april 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.

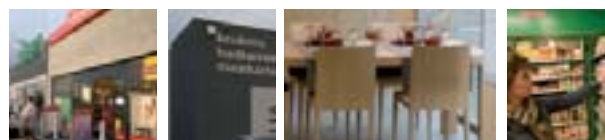
5. Vastgoeddeskundigen

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 Crombrugge & Partners, met adres te 1160 Brussel, G. Demeylaan 72-74. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrugge.

Conform het KB van 10 april 95 waarden zij vier maal per jaar de portefeuille.



6. Liquidity provider

In december 2001 is 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 aanden verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 2.000 per maand.

- een driemaandelijkse 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 vormen, 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 vastgoedbevak zijn onderworpen aan een belasting (exit tax) van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

7. Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het vastgoedbevakstelsel is geregeld in het KB van 10 april 1995 en 10 juni 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak staat onder controle van de Commissie voor het Bank-, Financie- 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 65% (KB van 21 juni 2006) van de totale activa
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen



Huidevettersstraat 12, 2000 Antwerpen

INTERVEST RETAIL

UITBREIDINGSTRAAT 18

B-2600 BERCHEM-ANTWERPEN

T +32 (0)3 287 67 67 - F +32 (0)3 287 67 89

invest@invest.be

www.invest.be