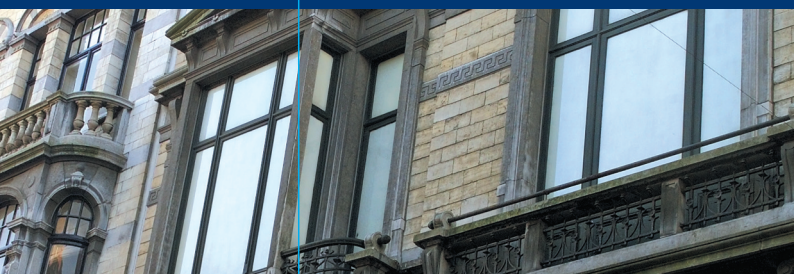


INTERVEST

RETAIL



Jaarverslag

31 december 2001



INTERVEST

RETAIL

Vastgoedbevak naar Belgisch Recht

JAARVERSLAG 2001

The logo for MARCA FAMILY FASHION is mounted on a brick building. It features a stylized crown icon above the word "MARCA" in a large, outlined, sans-serif font. Below "MARCA" are the words "FAMILY FASHION" in a smaller, solid, sans-serif font. The entire logo is contained within a light-colored oval shape.

MARCA
FAMILY FASHION

A window display for MARCA FAMILY FASHION. It features a large sign with the word "JA!" in a bold, white, sans-serif font. Above the sign is a small version of the MARCA logo. Below the sign, there is some smaller, less legible text.

JA!
MARCA
FAMILY FASHION



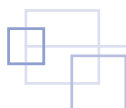


Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Brief aan de aandeelhouders	p. 6
Kerncijfers	p. 7
I Verslag van de Raad van Bestuur	p. 9
A. Profiel Intervest Retail N.V.	p. 10
B. Strategie	p. 10
a. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel Intervest Retail	p. 10
b. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille	p. 11
C. Vooruitzichten	p. 12
D. Corporate Governance	p. 12
a. Algemene richtlijnen	p. 12
b. Bestuur en management	p. 12
c. Beslissingsbevoegdheden	p. 13
d. Goedkeuring van de rekeningen	p. 13
e. Waardering van het vastgoed	p. 13
II Verslag van de Directie	p. 15
A. De markt van het commerciële vastgoed	p. 16
a. De verhuurmarkt – centrumlocaties	p. 16
b. De investeringsmarkt – centrumlocaties	p. 17
c. De verhuurmarkt – periferie	p. 17
d. De investeringsmarkt – periferie	p. 18
e. Het vergunningsklimaat – periferie	p. 18
B. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2001	p. 18
C. Feiten na balansdatum	p. 22
D. Samenvatting van de cijfers	p. 22
E. Commentaar op de cijfers	p. 23
F. Winstbestemming	p. 24
G. Prognose resultatenrekening	p. 25
III Verslag betreffende het aandeel	p. 27
A. Beursgegevens	p. 28
B. Dividend en aantal aandelen	p. 29
C. Premies en discounts	p. 30
D. Aandeelhouders	p. 31
E. Financiële kalender	p. 31
IV Vastgoedverslag	p. 33
A. Samenstelling van de portefeuille	p. 34
B. Beschrijving van de portefeuille	p. 36
C. Evolutie van de vastgoedportefeuille	p. 39
D. Waardering van de portefeuille door Healey & Baker	p. 39

V	Financieel verslag	p. 41
	A. Geconsolideerde jaarrekening	p. 42
	a. Balans	p. 42
	b. Resultatenrekening	p. 44
	c. Consolidatiecriteria	p. 45
	d. Waarderingsregels	p. 45
	e. Schema van de jaarrekening	p. 49
	f. Bijkomende toelichting	p. 51
	g. Verslag van de Commissaris	p. 55
	h. Jaarverslag Raad van Bestuur	p. 56
	B. Enkelvoudige jaarrekening	p. 60
	a. Balans	p. 60
	b. Resultatenrekening	p. 61
	C. Schulden en waarborgen	p. 63
	a. Schulden op meer dan een jaar bij de kredietinstellingen	p. 63
	b. Schulden op ten hoogste een jaar bij de kredietinstellingen	p. 63
	c. Indekking renterisico	p. 63
	d. Zekerheden	p. 63
VI	Algemene inlichtingen	p. 65
	A. Identificatie	p. 66
	a. Naam	p. 66
	b. Maatschappelijke zetel	p. 66
	c. Handelsregister en BTW-nummer	p. 66
	d. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking	p. 66
	e. Duur	p. 66
	f. Maatschappelijk doel	p. 66
	g. Boekjaar	p. 67
	h. Inzage documenten	p. 67
	B. Maatschappelijk kapitaal	p. 68
	a. Uitgegeven kapitaal	p. 68
	b. Evolutie van het kapitaal	p. 68
	c. Toegestaan kapitaal	p. 68
	d. Inkoop van eigen aandelen	p. 69
	e. Kapitaalverhoging	p. 69
	C. Uittreksel uit de statuten	p. 69
	a. Aandelen	p. 69
	b. Bezit	p. 70
	c. Bestuur en toezicht	p. 70
	d. Algemene Vergaderingen	p. 71
	e. Resultaatverwerking	p. 71
	D. Commissaris	p. 71
	E. Bewaarhoudende bank	p. 72
	F. Vastgoeddeskundige	p. 72
	G. Liquidity Provider	p. 72
	H. Vastgoedbevak – wettelijk kader	p. 72



Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

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

Tot ons genoegen kunnen wij u melden dat de geconsolideerde operationele winst in 2001 € 11,6 miljoen bedroeg. Dit betekent een bruto dividend per aandeel van € 2,30, wat in lijn ligt met de verwachtingen van vorig jaar.

De minder gunstige economische omstandigheden, versterkt door de gebeurtenissen van 11 september 2001 in de Verenigde Staten, hebben tot op heden een relatief beperkte impact gehad op onze vastgoedportefeuille. De huurinkomsten hebben zich het afgelopen jaar positief ontwikkeld en ook de bezettingsgraad van de portefeuille bleef hoog.

Ondanks het beperkte aanbod op de markt voor commercieel vastgoed, zijn we er in 2001 in geslaagd de vastgoedportefeuille uit te breiden van € 200 miljoen tot € 221 miljoen, door de aankoop van een aantal kwalitatief hoogstaande panden.

Voor het lopende jaar 2002 en de verdere toekomst is ons streven er op gericht de huidige positie van Intervest Retail als grootste bevak op het gebied van Belgisch commercieel vastgoed niet alleen te handhaven, maar ook aanzienlijk verder uit te bouwen, door rechtstreekse aankopen, fusies en overnames. Op termijn moet de portefeuille in onze visie naar een omvang van ca. € 500 miljoen groeien. Daardoor zal het aandeel nog aantrekkelijker worden voor de aandeelhouders en wordt de liquiditeit van het aandeel verhoogd.

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

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

De Raad van Bestuur



Kerncijfers

VASTGOEDPATRIMONIUM		
	31.12.2001	31.12.2000 ¹
Totale verhuurbare opp. (m ²)	186.781	189.742
Bezettingsgraad (%)	96,51	96,14
Waarde vrij op naam (€ 000)	220.769	199.636
Waarde kosten koper (€ 000)	193.766	175.975
BALANSGEGEVENS		
Gecorrigeerd eigen vermogen na winstbestemming (€ 000)	126.432	122.437
Schuldratio na winstbestemming (%)	37,18	32,03
RESULTATEN (€ 000)		
A. Operationeel resultaat		
Omzet	17.127	17.680
Netto bedrijfskosten	-3.778	-3.192
Financieel resultaat	-1.657	-1.777
Operationeel resultaat voor belastingen	11.692	12.711
Belastingen	-60	74
Operationeel resultaat	11.632	12.785
B. Resultaat op de portefeuille		
Meer- of minderwaarden op realisatie van de bestanddelen van de portefeuille	4.816	316
Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-2.001	36
Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille	1.109	1.817
Resultaat op de portefeuille	3.924	2.169
Resultaat van de periode	15.556	14.954
GEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal aandelen	5.038.746	5.038.746
Eigen vermogen primo (vrij op naam)	31,52	28,39
Uitgekeerd dividend	-2,55	0
Direct beleggingsresultaat	2,31	2,56
Indirect beleggingsresultaat (incl. overige mutaties) ²	1,47	0,57
Totaal beleggingsresultaat	3,78	3,13
Eigen vermogen ultimo (incl. dividend)	32,75	31,52
Bruto dividend	2,30	2,55
Netto dividend	1,96	2,17
Beurskoers op afsluitingsdatum	30,01	28,39
Onderwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (%)	8,37	9,93

¹ Het boekjaar 2000 liep over een periode van 14 maanden.

² Overige mutaties zijn o.a. aankoopkosten.



E5
MODE





I Verslag van de Raad van Bestuur

I Verslag van de Raad van Bestuur

A Profiel Intervest Retail N.V.

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadswinkels op topliggingen en in baanwinkels. Winkelcentra behoren eveneens tot de mogelijkheden. De meeste panden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. De portefeuille omvat momenteel 313 verhuurbare units, verspreid over 127 verschillende locaties.

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

De winkelportefeuille per 31.12.2001 bestaat uit 49% binnenstadslocaties en 49% baanwinkels. De overige 2% betreft andere winkelpanden, zoals bijvoorbeeld buurtwinkels.

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

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

Als uitgangspunt voor de lange termijn geldt, dat de financiering van de vastgoedportefeuille met vreemd vermogen (conform de huidige wettelijke bepalingen) beperkt blijft tot max. 50% van de marktwaarde van het onroerend goed.³

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

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

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

B Strategie

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

a. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel Intervest Retail

Via inbrengen en fusies tracht Intervest Retail de free float⁵ van haar aandelen stelselmatig op te trekken. Hierdoor verbetert de liquiditeit van het aandeel, wat haar aantrekkelijkheid bij particuliere en institutionele beleggers zal doen toenemen.

³ Bij K.B. van 10 juni 2001 werd de maximale schuldgraad verhoogd van 33% naar 50%.

⁴ Vanaf 1 januari 2002 werden de registratierechten in het Vlaamse Gewest verlaagd van 12,5% naar 10%.

⁵ Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert, en dus niet in vaste handen is.



Een hogere liquiditeit laat tevens toe dat men makkelijker nieuwe aandelen kan uitgeven (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat van groot belang is om te kunnen groeien. Teneinde haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Retail in december 2001 een contract voor 'Liquidity Providing' afgesloten met Bank Degroof. Sindsdien is het aantal dagelijks verhandelde volumes beduidend toegenomen (zie grafiek p. 29).

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

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

Een eerste aanzet hiertoe werd gegeven door de fusie van een aantal vastgoedvennootschappen uit de VastNed groep met PeriFund en de daarop volgende naamswijziging van deze laatste in Intervest Offices N.V. in juni 2001. In het najaar van 2001 fuseerden twee andere vastgoedbevak. Tenslotte was het in december opnieuw Intervest Offices die een samengaan met Siref, een vastgoedbevak gespecialiseerd in semi-industrieel vastgoed, aankondigde.

b. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

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

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

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



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

C Vooruitzichten

De meeste grote ketens hebben nu op bijna alle toplocaties hun onderkomen gevonden. We stellen echter vast dat de Zuid-Europese ketens, vooral actief in de modesector, hun opmars verder zetten en op toplocaties nog manifest aanwezig zijn.

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

Als gevolg van de schaarste in het aanbod en de grote vraag van beleggers, zal de waardeontwikkeling voor centrumlocaties gunstig blijven en kunnen stabiele huurprijzen worden verwacht.

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

D Corporate Governance

a. Algemene richtlijnen

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

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

Het management wordt gevoerd door Intervest Management N.V., een dochtervennootschap van VastNed Retail N.V., waarmee Intervest Retail een overeenkomst heeft aan marktconforme voorwaarden, zijnde 4% van de jaarlijks geïnde huren. Deze overeenkomst is momenteel van onbepaalde duur en kan op elk moment beëindigd worden mits een vooropzeg van 6 maanden.

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

b. Bestuur en management

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

De Raad bestaat uit de navolgende leden:

Paul Christiaens (57), Bestuurder,
Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg
Bestuurder van vastgoedvennootschappen

Gérard Philippson (51), Bestuurder,
Saturnelaan 34, 1180 Brussel
Gedelegeerd Bestuurder Sopedi (vennootschap gespecialiseerd in vastgoed leasing)



Joost Rijnbout (62), Voorzitter, Gedelegeerd Bestuurder,
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen
Gedelegeerd Bestuurder Intervest Offices N.V.

Kor Streefkerk (59), Gedelegeerd Bestuurder,
d'Oultremontlei 16, 2930 Brasschaat
Voorzitter van de directie van VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V., Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder Intervest Offices N.V.

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

De Raad vergadert minstens vier maal per jaar. Tijdens het boekjaar 2001 vergaderde de Raad zeven maal.

Bepaalde bestuurders oefenen bestuurdersmandaten uit in andere vennootschappen, die aanleiding zouden kunnen geven tot een belangenconflict met hun mandaat in Intervest Retail. In dergelijk geval wordt de bestuurder verzocht om geen deel te nemen aan de gesprekken en de beslissingen, conform artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit laatste geldt bij toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen eveneens ingeval de Raad van Bestuur een beslissing dient te nemen waarbij een belangenconflict kan bestaan met een grootaandeelhouder van de Vennootschap. Een dergelijke situatie, waarbij de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen diende te worden nageleefd, heeft zich tot nu toe enkel voorgedaan in juni 2001, n.a.v. de verkoop van een deel van het Cocoon Park (zie verder pagina 21).

c. Beslissingsbevoegdheden

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

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

Daarnaast heeft de Raad een aantal wettelijke verantwoordelijkheden :

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

Elke bestuurder ontvangt € 12.395 per jaar als bestuurdersvergoeding. Daarenboven ontvangt de Voorzitter voor zijn werkzaamheden € 17.352 per jaar. In totaal werd in het boekjaar 2001 voor € 66.932 aan vergoedingen betaald.

d. Goedkeuring van de rekeningen

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

e. Waardering van het vastgoed

De vastgoedportefeuille wordt elke kwartaal gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige.





PLANET PARFUM

TAX FREE -21% IVA EXPORT

TAX FREE -21% IVA EXPORT

COOL I

OTALE
OTALE
OTALE
OTALE

OTALE
OTALE



II Verslag van de Directie

II Verslag van de Directie

Intervest Retail heeft tijdens haar tweede werkingsjaar haar positie als grootste Bevak in commercieel vastgoed kunnen verstevigen.

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

Deze portefeuille had per 31 december 2001 een omvang van € 221 miljoen tegen € 200 miljoen bij het begin van het boekjaar.

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

Het boekjaar werd afgesloten met een geconsolideerde operationele winst (direct beleggingsresultaat) van € 11,6 miljoen ofwel € 2,31 per aandeel.

Intervest Retail heeft in 2001 haar positie als specialist in winkelbeleggingen verder uitgebouwd en zal hierdoor ook in de toekomst een solide en professionele partner voor lokale en internationale huurders blijven. We zijn er dan ook van overtuigd dat aan de beleggers een blijvend aantrekkelijk rendement kan worden geboden.

A De markt van het commerciële vastgoed ⁶

a. De verhuurmarkt – centrumlocaties

Het jaar 2000 werd afgesloten met de verwachting dat 2001 een moeilijk jaar zou worden.

Dit was slechts gedeeltelijk het geval. Voor de meeste retailers was 2001 namelijk een goed jaar, waarin het omzetniveau van 2000 werd geëvenaard of overschreden. Wel werd er omzichtiger met expansie omgegaan en waren retailers duidelijk voorzichtiger en selectiever met de aanbiedingen vanuit de markt.

2001 was opnieuw een jaar van komen en gaan. Gegaan zijn vele, voornamelijk Nederlandse ketens zoals Kreymborg en Amici. De Nederlandse groep Macintosh Retail, met namen zoals Dolcis, Prospport, Invito en Olympus, moet eveneens sluiten. Ook Peek & Cloppenburg trok zich grotendeels terug. Appel's werd verkocht. Marks & Spencer sloot zijn deuren.

Langs de andere kant bevestigen verschillende groepen hun credo in België, zoals het Franse Jennyfer, Celio (samen met de dochteronderneming Laurent Cerrer), Foot Locker (door overname van de Prospport-filialen) en de Deense Bestseller groep. Blijvende krachten in de markt zijn H&M, Zara met de ontwikkeling van hun nieuwe concepten zoals Bershka en Pull & Bear, de Cortefiel groep met voornamelijk Women' Secret en Springfield. Ook Mexx was sterk expansief met de huur van panden tussen 500 en 1.000 m². De expansie van de telecomwinkels werd sterk afgeremd, hetgeen niet geheel onverwacht was. De strijd om de grote panden van 1.000 à 2.000 m², die in alle hevigheid woedde in 1999 en 2000, is nu duidelijk geluwd. Mango is zijn expansie aan het verteren, Cortefiel is zich nog steeds voorzichtig aan het oriënteren en Benetton heeft zijn prioriteiten niet meer op België gezet. Bedrijven die op zoek zijn naar panden van 1.000 m² of meer zijn op twee handen te tellen. De belangrijkste zijn Mediamarkt, Saturn, Kruidvat, H&M, Esprit en de eerder genoemde Mexx en Cortefiel.

Door de voorzichtige houding van de meeste retailers, tonen de overnames een dalende trend, en dit vertaalt zich uiteindelijk in lagere huurwaardes. In de meeste steden valt dit fenomeen nog mee, maar voornamelijk in de vier grootsteden (Antwerpen, Brussel, Gent en Luik) dalen de huurwaardes, tot 10%. Na een sterke groei in 2000, was deze consolidatie ook wel te verwachten.

⁶ Opgesteld door Healey & Baker.



Voor 2002 zijn de retailers zeer voorzichtig. Er worden tegenvallende en teruglopende omzetten verwacht, rekening houdende met het zwakke consumentenvertrouwen. Dit zou een verdere invloed kunnen hebben op de afzwakking van de huurprijzen. Toch zijn de verwachtingen niet alleen negatief gekleurd. De belangstelling voor expansie in België is reëel en verscheidene kapitaalkrachtige groepen kloppen aan onze deur: het Engelse Karen Millen, het Franse Xanaka, het Spaanse Bershka. Deze groepen zullen naar verwachting in 2002 hun eerste winkels openen in België. De verhouding tussen vraag en aanbod zal uiteindelijk de scheidsrechter zijn om te bepalen in welke richting de markt zal evolueren.

b. De investeringsmarkt – centrumlocaties

Het jaar 2001 was een jaar met twee snelheden.

Ten aanzien van de normale transacties die plaatsvonden in de hoofdwinkelstraten was 2001 een gewoon jaar waarbij zowel het aantal transacties als het gemiddelde volume, het gebruikelijk jaarlijks gemiddelde niet overschreed.

De rendementen bleven stabiel waarbij voor de absolute toplocaties rendementen betaald werden van $\pm 6\%$ (Nieuwstraat – Brussel en Meir – Antwerpen).

De rendementen voor de andere steden uit de Belgische top tien variëren tussen de 6,25% en 7,25%.

Tevens werd 2001 gekarakteriseerd door wat wellicht de grootste vastgoedoperatie was ooit in België, nl. de verkoop van het GIB Immo patrimonium aan Redevco, waarmee een vastgoedwaarde van ca. € 1,38 miljard gemoeid was. Het gaat hier uiteraard om een unieke operatie die wellicht niet snel navolging zal kennen.

Verder dient er ook nota gemaakt te worden van de verkoop van de twee Marks & Spencer eigendommen die op risico verkocht werden aan een Nederlandse privé-investeerder.

In het algemeen blijven investeringen in commercieel vastgoed in handen van de privé-beleggers.

Eén van de weinige institutionele aankopen van het afgelopen jaar is de transactie tussen Intervest Retail en P&C met betrekking tot de verkoop van een aantal ex-P&C gebouwen te Charleroi, Mechelen, Turnhout en Brussel.

Indien men geen rekening houdt met de GIB Immo en Marks & Spencer transacties, is deze laatste transactie goed voor ongeveer 20% van het volume dat in 2001 verhandeld werd.

Voor 2002 verwachten wij een aanhoudende vraag naar goed gelegen eigendommen en een blijvend tekort in het aanbod van deze panden.

Er zal slechts verandering in het aanbod optreden indien de intrestvoeten gevoelig zullen stijgen waardoor eventuele verkopers een alternatief hebben voor de herbelegging van de fondsen die vrijkomen door de verkoop van hun onroerend goed.

c. De verhuurmarkt – periferie

Tijdens het jaar 2001 heeft de retail warehouse markt opnieuw blijk gegeven van grote stabiliteit. Dit zowel voor wat de huur- als de investeringsmarkt betreft.

2001 werd gekenmerkt door een gezonde vraag van een weliswaar beperkt aantal ketenbedrijven. Een aantal van de Belgische ketenbedrijven zijn zo goed als einde expansie en zijn dus uiterst selectief op zoek naar nieuwe locaties. Nochtans blijven een aantal spelers uiterst actief: met name de groep Mitiska (voornamelijk met de enseignes Idé en Fun), Prémaman, Kréfel, enz. Daarenboven valt er nog steeds een sterke vraag waar te nemen vanwege de ketenbedrijven actief in de schoenen- en kledingsector: Brantano, E5 Mode, JBC, Pecotex, Euro Shoe, enz. Bij de overige sectoren en met name in de meubelen-, doe-het-zelf- en decoratiebranche, valt er behoudens enkele uitzonderingen, weinig activiteit waar te nemen.



Van de reeds aanwezige internationale ketenbedrijven zijn deze in schoenen en kleding het meest expansief: Deichman Schuhe en Vögele zijn hiervan twee voorbeelden.

Het is hoopvol uitkijken naar de intrede van nieuwe internationale ketenbedrijven. De mogelijke komst van MediaMarkt naar België is alvast een stap in de goede richting.

Een algemene gezonde vraag gekoppeld aan een nog steeds beperkt aanbod van kwalitatieve panden, heeft geleid tot een verdere stabiliteit van de huurprijzen. Voor een gemiddeld goede locatie wordt al snel 75 €/m²/jaar gerekend met uitschieters tot 125 €/m²/jaar voor de absolute toplocaties. Wij verwachten weinig verandering in deze toestand voor de volgende periode.

d. De investeringsmarkt – periferie

De stabiliteit van de huurdersmarkt, gekoppeld aan de nog steeds aantrekkelijke geboden rendementen, maakt dat baanwinkels blijvend in trek zijn, zowel bij de particuliere- als institutionele belegger. Nochtans stellen wij vast dat de druk wat van de ketel is en dat tijdens 2001 de rendementen weinig of niet zijn veranderd. Een rendement van 8 à 8,5% is een goed gemiddelde met 7,5% als top voor de beste locaties. Nu de druk bij de institutionele beleggers wat lijkt te zijn weggefallen, valt er een nieuwe dynamiek waar te nemen bij de privé-beleggers.

e. Het vergunningsklimaat – periferie

In het algemeen zijn er weinig veranderingen in het socio-economisch vergunningsklimaat.

Vooraf aanvragen met betrekking tot nieuwe vestigingen voor schoenen of kledingzaken, liggen nog steeds uiterst gevoelig. Niettemin blijkt het niet onmogelijk om voor deze branches vergunningen te krijgen, voor zover zij te kaderen zijn binnen de huidige socio-economische politiek. In deze context maken solitaire inplantingen op invalswegen beduidend minder kans om goedgekeurd te worden dan inplantingen op geïntegreerde complexen aan de rand van het stadscentrum, die als kernversterkend worden beschouwd.

Ook in 2001 werden er parlementaire initiatieven genomen om de socio-economische procedures transparanter te maken en te vereenvoudigen. Tot op heden is men er echter nog niet in geslaagd om een consensus te bereiken zodat een nieuw wettelijk kader nog steeds ontbreekt.

Een nieuw fenomeen lijkt zich bovendien vooral in Vlaanderen te manifesteren: in plaats van de socio-economische vergunning lijkt de bouwvergunning het struikelblok van de toekomst te worden.

Nu de provincies volop het structuurplan Vlaanderen aan het implementeren zijn, wordt duidelijk in welke zones buiten het stadscentrum er nog kleinhandel kan worden getolereerd. De zones waarin dit kan, worden duidelijk afgeleid zodat op dat vlak wellicht nieuwe opportuniteiten bestaan. Voor zones die niet werden weerhouden, wordt het behouden van de bestaande situatie opgelegd en in veel gevallen wordt er gestreefd naar een uitdovingsbeleid. Deze evolutie zal duidelijk opnieuw het aantal mogelijkheden beperken maar kan anderzijds bijdragen tot een grotere transparantie. Het valt enkel te hopen dat het toekennen van de nodige socio-economische vergunningen de logica van de structuurplannen volgt.

B Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2001

Intervest Retail heeft dit boekjaar –in een markt waar zeer weinig aanbod is– de vastgoedportefeuille kunnen uitbreiden van € 200 miljoen tot € 221 miljoen (waarde vrij op naam).

Er werden acquisities gedaan voor € 19 miljoen (vrij op naam) die alle betrekking hadden op binnenstadslocaties. Het gemiddelde bruto-aanvangsrendement van deze acquisities kwam uit op 7,18%. Daarnaast werd eveneens voor een bedrag van € 2,8 miljoen bijgekocht te Olen (terreinen en residentiële ruimtes).



Een aantal niet-strategische gebouwen werd in 2001 verkocht met een meerwaarde van € 2,8 miljoen. De gemiddelde kwaliteit van de portefeuille werd hierdoor verbeterd.

De acquisities en uitbreidingen hadden betrekking op :

1. Van De Ven – Olen

In Olen werden enkele villa's en enkele percelen grond bijgekocht met een oppervlakte van 32.040 m². De totale aankoop prijs bedroeg € 2,8 miljoen.

Het Wooncentrum Van De Ven kent sinds enkele jaren een commerciële achteruitgang. Het is de bedoeling van Intervest Retail om, via deze bijkomende aankopen, het centrum te kunnen heroriënteren. Het faillissement van Van De Ven begin mei heeft er echter toe geleid dat dit plan vertraging opliep.

Diverse contacten met de overheden aangaande geplande verbouwings- en infrastructuurwerken stemmen ons optimistisch. Momenteel lopen verkennende gesprekken met kandidaat-huurders om de leegstaande ruimtes in te nemen. Intervest Retail zoekt uiteraard naar kandidaten met eenzelfde lange termijn strategie als zij.

Gezien de onzekere situatie van dit project –door de recente ontwikkelingen– heeft de vastgoeddeskundige reeds op 30 juni 2001 beslist om aan dit project een waardevermindering toe te kennen van ca. € 2,5 miljoen.

Per 31 december 2001 waren er geen openstaande vorderingen meer op Van De Ven. Ook n.a.v. het faillissement dienden er geen minderwaarden geboekt te worden.

Weliswaar wordt de tegenwerpelijke aan de failliete massa, van de eigendomsoverdracht van één van de drie door de vennootschap verworven villa's op de terreinen van Van De Ven, aangevochten door de curator van het gefailleerde Wooncentrum Van De Ven N.V. Een gerechtelijke procedure werd ingeleid.

2. Bondgenotenlaan te Leuven

In oktober 2001 heeft Intervest Retail de N.V. Immobilière de l'Observatoire gekocht. Deze vennootschap is eigenares van een pand gelegen in de Bondgenotenlaan nr. 69-73, te Leuven (zie p.22: C Feiten na balansdatum).

Deze centrumlocatie (ex-Alma restaurant) met een commerciële oppervlakte van 1.485 m² is verhuurd aan Hennes & Mauritz en Kid Cool.



Het pand werd bij aankoop gewaardeerd op € 6,8 miljoen.

3. P&C-portefeuille

In december werden enkele binnenstadswinkels gekocht van P&C:

- Brussel, Nieuwstraat 98 165 m²
- Charleroi, rue de la Montagne 5-7 634 m²
- Mechelen, Bruul 42-44 1.670 m²
- Turnhout, Gasthuisstraat 5-7 1.094 m²

Deze panden zijn verhuurd aan Hennes & Mauritz, Vögele en The Phone House.

De aanschaffingswaarde bedroeg ruim € 12 miljoen.

Mechelen

Charleroi



Brussel



Turnhout



De Raad van Bestuur heeft tevens een aantal kleinere panden aangewezen die uit de portefeuille verwijderd dienden te worden, om de kwaliteit van de portefeuille te verbeteren. In 2001 werden hiervan de volgende panden verkocht:

1. Frasnés-les-Gosselies, rue Albert 1^{er} nummer 35

Het betreft hier een leegstaand winkelpand van 548 m². De verkoopprijs bedroeg € 128.905 daar waar de boekwaarde € 123.947 bedroeg. Er werd dus een bescheiden meerwaarde gerealiseerd van € 4.958.

2. Kortrijk, Overbekeplein 14

Hier werd een leegstaande kantoorruimte van 302 m² verkocht voor € 123.947. Aangezien de boekwaarde € 79.940 bedroeg, werd een meerwaarde gerealiseerd van € 44.007.

Op dit adres blijven nog een appartement en enkele parkeerruimten over, die in de toekomst verkocht zullen worden.

3. Vilvoorde, Luchthavenlaan 1-3

Wat Fase II van het Cocoon Park betreft, heeft de Stad Vilvoorde te kennen gegeven dat ze de voorkeur geeft aan kantoorruimten. Aangezien kantoren niet passen in het beleggingsbeleid van Intervest Retail, werd er beslist om al het onroerend goed op deze locatie, met uitzondering van de winkels, te verkopen. Het ging om enkele percelen grond aan de Mimastraat, de Luchthavenlaan, de Fabrieksstraat, de Leuvensesteenweg en een ingesloten perceel, alle gelegen te Vilvoorde.

De verkoop, op 29 juni 2001, geschiedde aan Vidu 2 N.V. –een dochter van VastNed Offices Belgium N.V., meerderheidsaandeelhouder in Intervest Offices N.V., de zusterbevak van Intervest Retail– tegen een verkoopprijs van € 7,7 miljoen. Deze prijs is gebaseerd op een schatting per 31 maart 2001 door de onafhankelijke deskundige Healey & Baker. De kosten van de transactie werden gedragen door Vidu 2 N.V.

Conform art. 524, §1 van het Wetboek van Vennootschappen, hetgeen belangenconflicten in hoofde van de grootaandeelhouder(s) van beursgenoteerde vennootschappen regelt, werd voorafgaand aan deze verkoop een verslag opgesteld door drie onafhankelijke bestuurders, waarin de financiële gevolgen van deze verkoop werden omschreven en waarin een gemotiveerde beoordeling ervan werd gegeven.

Deze onafhankelijke bestuurders waren van oordeel dat deze verkoop in het belang was van Intervest Retail N.V. en van de gezamenlijke aandeelhouders. Zij waren tevens van oordeel dat er door deze verkoop niet gevreesd diende te worden dat er enig voordeel aan de grootaandeelhouder van Intervest Retail N.V. zou worden toegekend, rechtstreeks of onrechtstreeks, in de aard van een bevoorrechte vergoeding, die uiteindelijk bij Vidu 2 N.V. zou kunnen terechtkomen.

Eveneens conform art. 524, §1 van het Wetboek van Vennootschappen werd er een deskundige aangesteld die de drie onafhankelijke bestuurders diende bij te staan. Er werd gekozen voor DTZ Winssinger, o.a. omwille van de onafhankelijkheid van deze deskundige. Deze onafhankelijke deskundige was eveneens van oordeel dat de hoger beschreven verrichting in het belang was van Intervest Retail N.V. en van de gezamenlijke aandeelhouders. Hij was tevens van oordeel dat er door deze verkoop niet gevreesd diende te worden dat er enig voordeel aan de grootaandeelhouder van Intervest Retail N.V. zou worden toegekend.

De verkoop was voor Intervest Retail een goede zaak, aangezien er een meerwaarde werd gerealiseerd van ruim € 2,7 miljoen.

4. Kortrijk, Budastraat 26

Het betreft hier een leegstaand pand van 80 m². De verkoopprijs bedroeg € 35.945 daar waar de boekwaarde € 47.099 bedroeg. Er werd dus een minderwaarde gerealiseerd van € 11.154.



C Feiten na balansdatum

De vennootschap besloot na afsluiting van de balans op 31 december 2001 een overeenkomst te tekenen met Bank Degroof N.V., waardoor deze laatste vanaf 1 september 2002 de functie van bewaarhoudende bank van Intervest Retail N.V. zal waarnemen, in opvolging van Fortis Bank N.V. Ook de financiële dienstverlening zal door Bank Degroof worden waargenomen, in de plaats van Fortis Bank.

Tevens besloot de Raad van Bestuur voor te stellen om over te gaan tot fusie door overneming van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire N.V., waarvan Intervest Retail N.V. 95% van de aandelen bezit. De aandeelhouders zullen in principe gevraagd worden zich over deze fusie uit te spreken op hetzelfde ogenblik als de jaarvergadering van 8 mei 2002.

Voor het overige zijn er geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na balansdatum.

D Samenvatting van de cijfers

BALANS

ACTIVA (€ 000)	31.12.2001	31.12.2000
Materiële vaste activa	193.761	175.975
Financiële vaste activa	16	20
Vlottende activa	9.758	4.133
Totaal der activa	203.535	180.128
PASSIVA (€ 000)		
Eigen vermogen	126.432	122.437
Belang van derden	156	0
Voorzeningen voor risico's en kosten	496	248
Schulden op meer dan één jaar	19.418	19.722
Schulden op ten hoogste één jaar	56.247	37.402
Overlopende rekeningen	786	319
Totaal der passiva	203.535	180.128



RESULTATEN (€ 000)	31.12.2001	31.12.2000 ⁷
A. Operationeel resultaat		
Omzet	17.127	17.680
Netto bedrijfskosten	-3.778	-3.192
Financieel resultaat	-1.657	-1.777
Operationeel resultaat voor belastingen	11.692	12.711
Belastingen	-60	74
Operationeel resultaat	11.632	12.785
B. Resultaat op de portefeuille		
Meer- of minderwaarden op realisatie van de bestanddelen van de portefeuille	4.816	316
Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-2.001	36
Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille	1.109	1.817
Resultaat op de portefeuille	3.924	2.169
Resultaat van de periode	15.556	14.954
Aandeel van de groep	15.584	-
Aandeel van derden	-28	-

E Commentaar op de cijfers

De materiële vaste activa zijn toegenomen van € 175,98 miljoen tot € 193,76 miljoen. Het betreft hier de terreinen en gebouwen zoals die gewaardeerd werden door Healey & Baker per 31 december 2001, doch exclusief aankoopkosten. Het bedrag van € 193,76 miljoen stemt overeen met een vastgoedportefeuille van ongeveer € 221 miljoen inclusief aankoopkosten (waardering vrij op naam).

De vlottende activa zijn toegenomen van € 4,13 miljoen tot € 9,76 miljoen. De voornaamste reden hiervoor is de aanwezigheid van een aanzienlijke hoeveelheid liquiditeiten, die deels op termijn belegd werden.

Het eigen vermogen van de vennootschap is toegenomen met 3,26% van € 122,44 miljoen tot € 126,43 miljoen (na winstverdeling). Het operationeel resultaat is niet in deze toename begrepen. De stijging is te wijten aan (al dan niet gerealiseerde) meerwaarden op de vastgoedportefeuille.

De aangelegde voorzieningen zijn bijna verdubbeld. Dit is te wijten aan bestellingen die eind 2001 geplaatst werden om herstellings- en renovatiewerken uit te voeren. Deze werken werden begin 2002 uitgevoerd. De politiek van de vennootschap bestaat erin, om door een pro-actief management de renovatiewerken aan haar vastgoedpatrimonium te spreiden in de tijd, zodat er geen aparte voorzieningen dienen te worden aangelegd. Voor verdere details betreffende deze waarderingsregels wordt verwezen naar hoofdstuk V.

Wat het vreemd vermogen betreft, is ongeveer 2/3 van de totale schuldenlast op korte termijn geleend. De vennootschap profiteert van de huidige lage korte termijn rentevoeten om haar financiële kosten te drukken.

Op 19.10.1999 heeft Intervest Retail toestemming gekregen van de Minister van Economische Zaken om de jaarrekening aangepast voor te stellen. Bij haar schrijven d.d. 12.02.2001 heeft de Commissie voor Boekhoudkundige Normen daarenboven enkele adviezen verstrekt aangaande de voorstelling van de resultatenrekening van vastgoedbevaks.

⁷ Het boekjaar liep over een periode van 14 maanden.



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

- Operationeel resultaat

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

- Resultaat op de portefeuille

Deze rubriek omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en omvat :

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

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

Het eerste boekjaar als vastgoedbevak liep van 01.11.1999 tot en met 31.12.2000, dus het resultaat van het voorgaande boekjaar had betrekking op 14 maanden.

Het operationeel resultaat van het boekjaar bedraagt € 11,63 miljoen. Dit is iets hoger dan voorzien in het uitgifteprospectus. Daar de aankopen in 2001 met vreemd vermogen werden gefinancierd, is ook het financieel resultaat (€ 1,66 miljoen) hoger dan voorzien.

De gerealiseerde meerwaarden op verkopen van panden bedragen € 2,8 miljoen.

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

De totale geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt bijgevolg € 15,56 miljoen. De winst zoals blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening bedraagt € 16,14 miljoen.

F Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de jaarrekening per 31 december 2001 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden⁸ :

(in € 000)	
■ winst van het boekjaar :	16.135
■ overboeking naar de onbeschikbare reserves :	-4.543
■ overgedragen winst van het vorig boekjaar :	946
■ te bestemmen winstsaldo :	12.538
■ over te dragen winst :	949
■ vergoeding van het kapitaal :	11.589

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

⁸ Aangezien wettelijk gezien slechts de winst van de enkelvoudige jaarrekeningen kan uitgekeerd worden, en niet de geconsolideerde winst is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.



De voorgestelde dividenduitkering is in overeenstemming met artikel 62 van het K.B. van 10.04.1995 m.b.t. de vastgoedbevaks. Het dividend is namelijk hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst. Zoals aangekondigd in het uitgifteprospectus, wordt de volledige netto-opbrengst uitgekeerd (behoudens afrondingen).

Rekening houdende met 5.038.746 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar, zal aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 8 mei 2002 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,30 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,96 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Het totaal uit te keren bruto dividend bedraagt bijgevolg € 11,589 miljoen.

Het dividend is betaalbaar vanaf vrijdag 31 mei 2002 aan de loketten van Fortis Bank, tegen uitgifte van dividendbewijs nummer 2 wat de aandelen aan toonder betreft.

G Prognose resultatenrekening

Naar verwachting zal het operationeel resultaat over het boekjaar 2002 in lijn liggen met wat in het uitgifteprospectus is vermeld. Wij voorzien, afhankelijk van onder andere de renteontwikkeling en de ontwikkelingen in Olen met betrekking tot de herontwikkeling van het Wooncentrum Van De Ven, een operationeel resultaat van \pm € 2,40 per aandeel.



maakt
t?"

A!

GAZON





III Verslag betreffende het aandeel

III Verslag betreffende het aandeel

A Beursgegevens

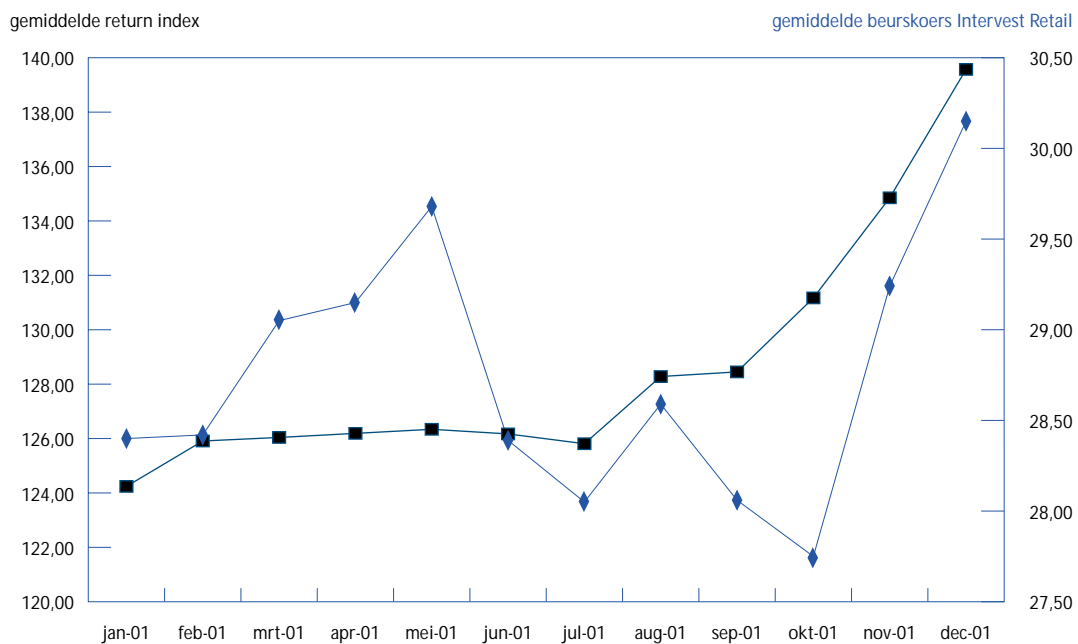
Vanaf 1 januari 2002 noteert Intervest Retail op het Next Prime segment van Euronext Brussel. In dit segment bevinden zich bedrijven die niet in de Euronext 100 en de Next 150 staan, doch die zich bepaalde kwalitatieve verplichtingen opleggen zoals:

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

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

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

Vergelijking Intervest Retail - BBL sicafi index ⁹



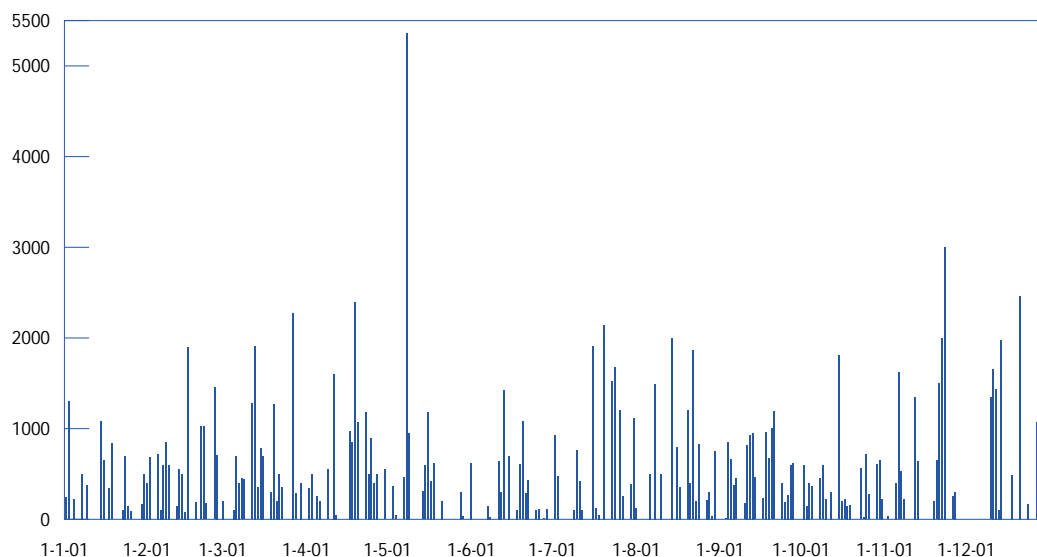
De verhandelde volumes lagen hoger dan het vorige jaar (gemiddeld 685 stuks per dag), wat ons optimistisch stemt.

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

⁹ De BBL vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende Bevaks, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden. Bron: BBL.



Verhandeling van het aantal effecten

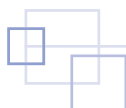


De free float bedroeg 22,2% op jaareinde. Er zullen blijvend inspanningen geleverd worden om deze free float verder op te drijven en zodoende de handelbaarheid te verbeteren.

B Dividend en aantal aandelen

	31.12.2001	
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.038.746	
Beurskoers		
Hoogste	€ 31,08	
Laagste	€ 27,25	
Beurskoers op afsluitingsdatum	€ 30,01	
Gegevens per aandeel		
Aantal aandelen	5.038.746	5.038.746
Eigen vermogen primo (vrij op naam)	31,52	28,39
Uitgekeerd dividend	-2,55	0
Direct beleggingsresultaat	2,31	2,56
Indirect beleggingsresultaat (incl. overige mutaties) ¹⁰	1,47	0,57
Totaal beleggingsresultaat	3,78	3,13
Eigen vermogen ultimo (incl. dividend)	32,75	31,52
Bruto dividend	€ 2,30	
Netto dividend	€ 1,96	

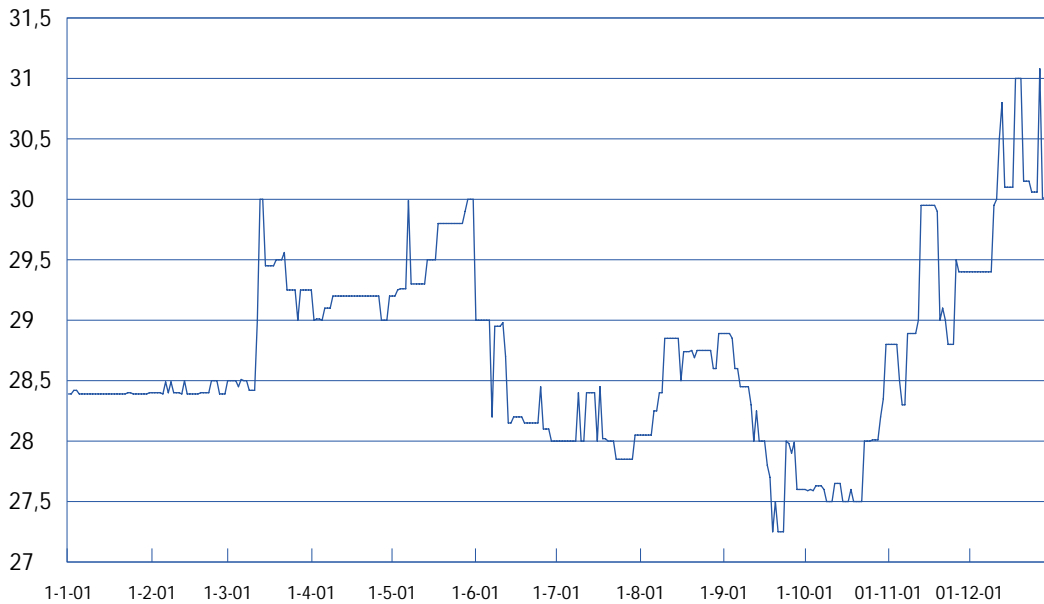
¹⁰ Overige mutaties zijn onder andere aankoopkosten.



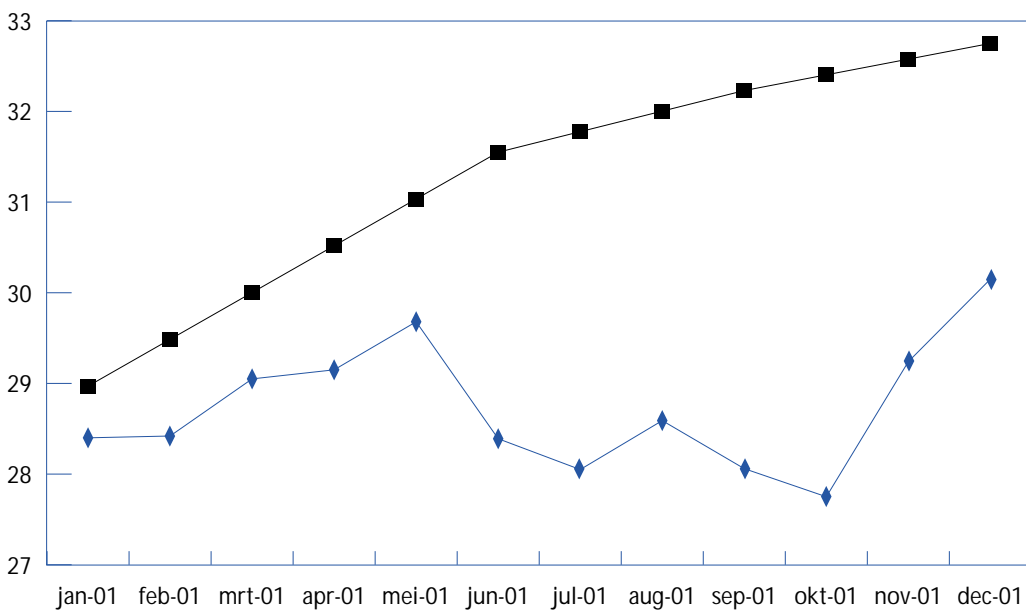
C Premies en discounts

De koers van het aandeel heeft in 2001 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 27,25 (19 en 21 september) en als hoogste koers € 31,08 (27 december). De koers kende een daling na 11 september, om vervolgens terug beginnen te klimmen vanaf eind oktober.

Koers Intervest Retail N.V.



Premies en discounts Intervest Retail N.V.



Intrinsieke waarde Intervest Retail
 Gemiddelde beurskoers Intervest Retail



D Aandeelhouders

Per 31.12.2001 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Retail N.V. Max Euwelaan 1 - 3006 AK Rotterdam - Nederland	3.872.042 aandelen (76,85%)
CFB (Belgique) N.V. Louizalaan 126 - 1050 Brussel	47.925 aandelen (0,95%)
Publiek	1.118.779 aandelen (22,20%)
Totaal	5.038.746 aandelen (100%)

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

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

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

Immocorp S.A. werd ondertussen geliquideerd, doch haar verbintenissen werden overgenomen door VastNed Retail N.V.

E Financiële kalender

- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: woensdag 8 mei 2002 om 14u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf vrijdag 31 mei 2002 aan de loketten van Fortis Bank.
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2002: ten laatste op vrijdag 30 augustus 2002.





H&M

H&M HENNES MAISON MARTIN MARGIELA

H&M
Gewoon door binnenvoeren.
48



IV Vastgoedverslag

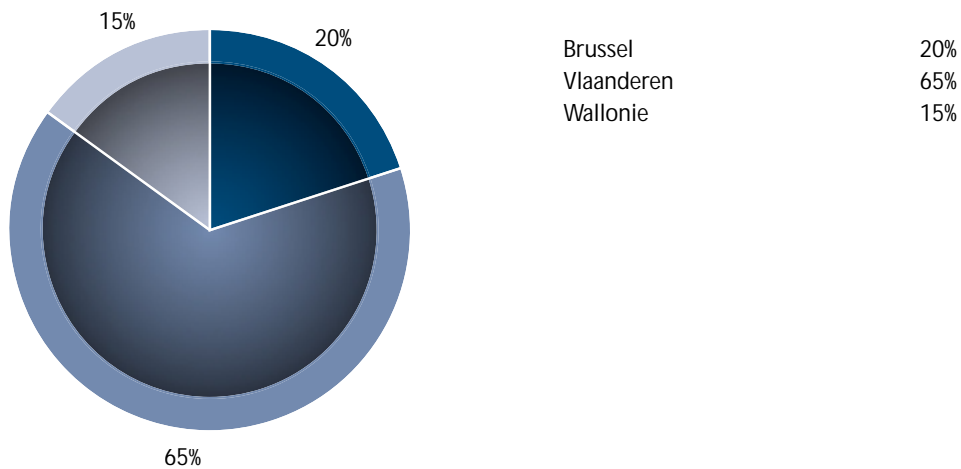
IV Vastgoedverslag

A Samenstelling van de portefeuille per 31.12.2001 ¹¹

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

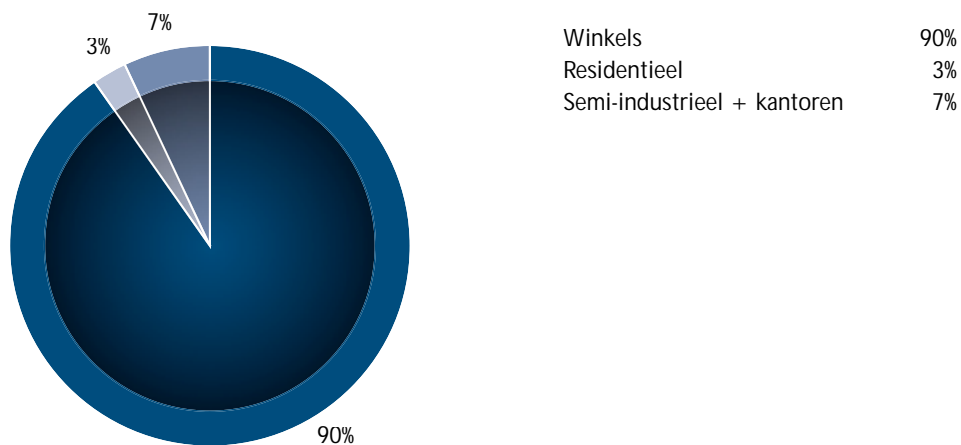
■ Geografische spreiding

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



■ Type gebouw

In totaal bestaat de portefeuille van Intervest Retail ultimo 2001 uit 280 panden in exploitatie. 90% van de panden betreft winkelpanden, de overige 10% zijn voornamelijk semi-industriële panden, kantoorruimtes en residentiële ruimtes.

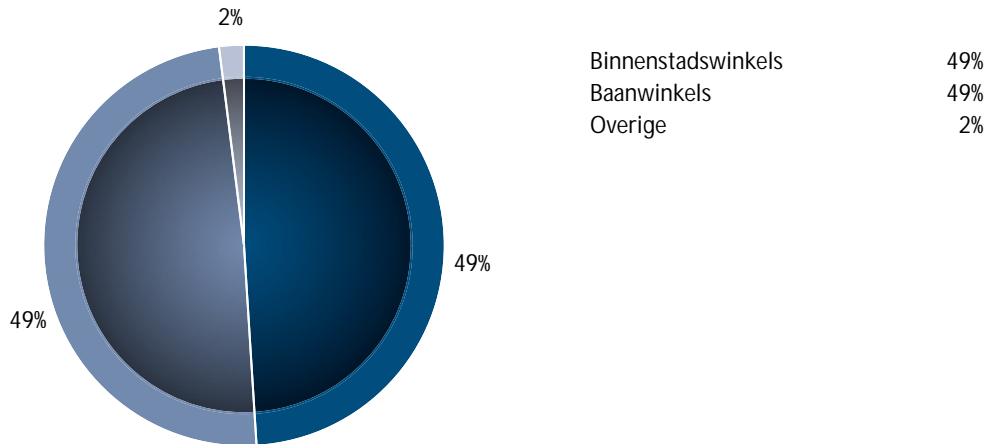


¹¹ Onderstaande grafieken houden geen rekening met het niet-operationeel vastgoed. Zij zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten.



■ Type winkelpand

Van de winkelpanden zijn er 49% binnenstadswinkels en 49% baanwinkels. De overige 2% betreft winkels die niet onmiddellijk tot één van deze categorieën gerekend kunnen worden, zoals bijv. een buurtwinkel.



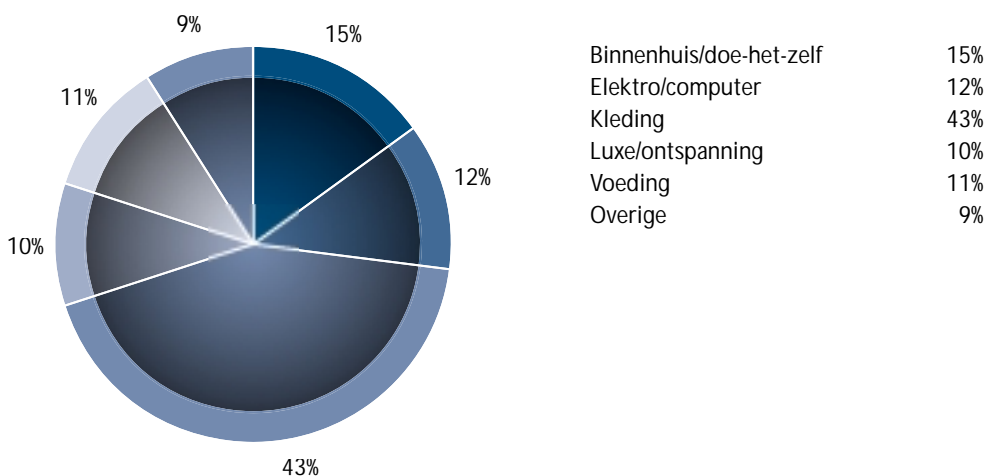
Voor de categorie binnenstadswinkel wordt er van uit gegaan dat deze gesitueerd moet zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retailorganisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.

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

Overige winkels zijn bijvoorbeeld buurtwinkels. Dit zijn panden met een lokaal verzorgingsgebied en niet gelegen in een grote handelskern. Het betreft veelal kleine supermarkten.

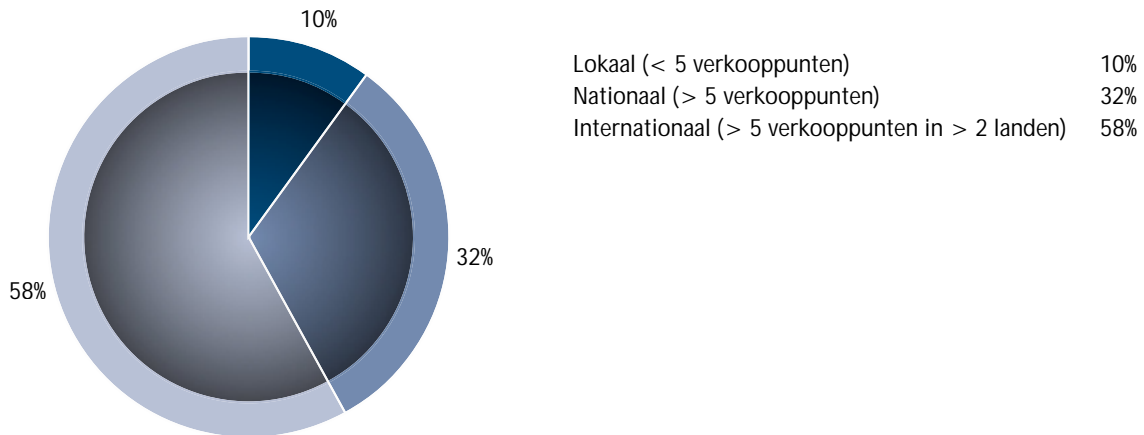
■ Sector huurder

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



- Activiteitsregio huurder ¹²

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



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

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

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

Al deze factoren leiden tot een hoge bezettingsgraad van de portefeuille (96,51%).

B Beschrijving van de portefeuille per 31.12.2001

OPERATIONEEL VASTGOED

Locatie	Type gebouw	Oppervlakte	Huur in	Waarde KK in
			€ 000	€ 000
AALST – Albrechtlaan 56	baanwinkel	1.000	60	421
AALST – Kalfsstraat 3	baanwinkel	9.126	618	6.624
AALST – Nieuwstraat 10	stadswinkel	145	57	721
AARTSELAAR – Antwerpsesteenweg 13/4	baanwinkel	990	94	1.072
ALLEUR – Avenue de L'Expansion 16	semi-industrie	2.221	128	1.199
ANDENNE – Avenue Roi Albert 39	retail park	4.701	251	2.592
ANHEE – Place Communale 18	buurtwinkel	409	15	103
ANS – Rue de Français 393	retail park	3.980	301	3.132

¹² Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken.



Locatie	Type gebouw	Oppervlakte	Huur in	Waarde KK in
			€ 000	€ 000
ANTWERPEN – Abdijstraat 29	stadswinkel	130	28	298
ANTWERPEN – Abdijstraat 82/84	stadswinkel	165	41	442
ANTWERPEN – Abdijstraat 150	stadswinkel	120	15	116
ANTWERPEN – Carnotstraat 18/20	stadswinkel	1.298	94	974
ANTWERPEN – Breydelstraat 33	stadswinkel	144	42	491
ANTWERPEN – De Keyserlei 47	stadswinkel	60	40	476
ANTWERPEN – De Keyserlei 49	stadswinkel	118	52	614
ANTWERPEN – Frankrijklei 27	stadswinkel	624	68	747
ANTWERPEN – Groendalstraat 11	stadswinkel	39	19	244
ANTWERPEN – Huidevettersstraat 12	stadswinkel	791	238	3.012
ANTWERPEN – Hovenierstraat 1	stadswinkel	145	41	486
ANTWERPEN – Schuttershofstraat/Kelderstraat 7	stadswinkel	320	59	752
ANTWERPEN – Korte Gasthuisstraat 27	stadswinkel	155	87	1.064
ANTWERPEN – Leysstraat 28/32	stadswinkel	1.870	680	8.750
ANTWERPEN – Leysstraat 17	stadswinkel	149	146	1.984
ANTWERPEN – Meir 99	stadswinkel	384	388	5.086
ANTWERPEN – Schuttershofstraat 30	stadswinkel	66	46	601
ANTWERPEN – Schuttershofstraat 32/Arme Duivelstraat 2	stadswinkel	54	47	621
ANTWERPEN – Vestingstraat 3	stadswinkel	60	30	355
BALEN – Molsessteenweg 56	retail park	1.871	110	1.114
BASTOGNE – Rue de Marche 104	retail park	593	37	309
BEAUMONT – Rue G. Michiels 40	baanwinkel	1.113	90	796
BORGLOON – Sittardstraat 10	retail park	996	50	467
BREE – Toleikstraat 30	baanwinkel	855	50	505
BRUGGE – Steenstraat 80	stadswinkel	2.670	727	10.718
BRUXELLES/SCHAERBEEK – Chaussée de Louvain 610/640	retail park	2.964	277	3.167
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 16	stadswinkel	1.255	210	2.441
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 41/43	stadswinkel	5.248	1.094	12.913
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 65	stadswinkel	245	43	547
BRUXELLES – Rue Bienvenue 13/15	semi-industrie	4.260	263	2.587
BRUXELLES – Avenue Louise 7	stadswinkel	248	198	2.925
BRUXELLES – Rue Neuve 98	stadswinkel	162	141	1.782
CHARLEROI – Rue de la Montagne 5/7	stadswinkel	948	175	1.824
COURCELLES – Rue du Gaulle 164/168	buurtwinkel	870	40	236
DIEST – Hasseltstraat 15	stadswinkel	200	32	354
DILSEN - STOKKEM – Rijksweg 17	baanwinkel	992	67	659
DINANT – Rue St. Jacques 14	retail park	2.022	136	1.416
FORCHIES-LA-MARCHE – Rue Vandervelde 25	buurtwinkel	498	22	94
FROYENNES – Rue des Roselières 6	baanwinkel	950	69	793
GENK – G. Lambertlaan 115	retail park	3.109	210	1.983
GENT – Veldstraat 81 – Zonnestraat 6/10	stadswinkel	3.510	378	4.570
GENT – Volderstraat 15	stadswinkel	279	79	898
GERPINNES – Rue de Bertransart 99	retail park	990	63	619
GLAIN – Rue St. Nicolas 572	retail park	1.990	95	842
HANNUT – Chaussée de Huy 2	retail park	3.015	183	1.824
HASSELT – Genkersteenweg 76	baanwinkel	1.241	92	986
HASSELT – Genkersteenweg 282	baanwinkel	2.020	94	953
HASSELT – St. Hubertusplein 46	baanwinkel	895	53	396
HERSTAL – Rue L. Demeuse 78	buurtwinkel	372	27	105
HERZELE – Solleleveld 17	buurtwinkel	521	8	144
KAMPENHOUT – Mechelsesteenweg 38/42	retail park	3.002	164	1.655



Locatie	Type gebouw	Oppervlakte	Huur in	Waarde KK in
			€ 000	€ 000
KAPellen – Eikendreef 5	retail park	906	44	390
KLuisbergen – Kerkstraat 11	baanwinkel	634	13	160
KORTrijk – Overbekeplein 14	kantoren	108	8	57
LA LOUVIERE – Rue Albert I 84/86	stadswinkel	190	52	559
LEOPOLDSBURG – Lidostraat 7	retail park	1.670	88	865
LEUVEN – Bondgenotenlaan 69-73	stadswinkel	1.589	494	6.034
LIEGE – Pont d'Ile 35	stadswinkel	80	55	644
LIEGE – Pont d'Ile 45	stadswinkel	60	40	502
LIEGE – Pont d'Ile 49	stadswinkel	380	83	1.092
MALMEDY – Avenue des Alliés	retail park	813	47	471
MARCINELLE – Rue des Champs 17	buurtwinkel	603	19	74
MECHELEN – Bruul 39-41	stadswinkel	378	175	2.210
MECHELEN – Bruul 42-44	stadswinkel	1.410	326	3.850
MECHELEN – Yzerenleen 30	stadswinkel	350	47	550
MERKSEM – Bredabaan 474/476	stadswinkel	470	89	931
MESSANCY – Rue de l'Institut 44	retail park	1.998	98	1.020
MONS – Rue de La Chaussée 31/33	stadswinkel	380	140	1.754
MONS – Grand Rue 19	stadswinkel	170	67	845
MONS – Chaussée de Binche 101	baanwinkel	1.000	63	652
MORTSEL – Statielei 71/73	stadswinkel	965	135	1.539
MOUSCRON – Petite Rue 18	stadswinkel	235	36	410
NAZARETH – 's Gravenstraat 134	buurtwinkel	578	20	176
OLEN – Lammerdries 6	retail park	18.181	889	7.867
OOSTENDE – Torhoutsesteenweg 610	baanwinkel	1.000	76	862
PHILIPPEVILLE – Rue de France	retail park	3.705	277	2.806
RIXENSART – Rue Boisacq 11	buurtwinkel	100	10	124
ROESELARE – Brugsesteenweg 524	baanwinkel	1.000	69	745
SCHELLE – Provinciale Steenweg	retail park	1.970	102	947
SCHERPENHEUVEL – Manneberg 26	buurtwinkel	600	66	670
SERAING – Boulevard Pasteur 47	buurtwinkel	1.263	85	814
SOUVRET – Rue du Peuple 6	buurtwinkel	534	24	95
SINT-NIKLAAS – Kapelstraat 119	baanwinkel	940	74	357
STEKENE – Bormte 9	buurtwinkel	578	16	154
ST-TRUIDEN – Kattestraat 25	retail park	1.401	89	927
TIELT-WINGE II – Aarschotsesteenweg 1/6	retail park	13.867	1.091	11.402
TURNHOUT – Gasthuisstraat 32	stadswinkel	1.743	277	3.273
TURNHOUT – Gasthuisstraat 5-7	stadswinkel	1.047	230	2.811
VILVOORDE – Leuvensestraat 39/41 – Nowélaan 41	stadswinkel	485	96	948
VILVOORDE – Luchthavenlaan 5	baanwinkel	6.345	428	4.727
VILVOORDE – Mechelsesteenweg 30	retail park	7.726	580	6.020
WAARSCHOOT – Jasperstede 2	buurtwinkel	846	37	299
WANFERCEE – Rue Gossiaux 23	buurtwinkel	347	12	66
WATERLOO – Chaussée de Bruxelles 284	retail park	1.198	100	1.105
WAVRE – Rue Pont du Christ 46 – Rue Barbier 15	stadswinkel	739	125	1.420
WAVRE – Rue du Commerce 26	stadswinkel	140	51	533
WILRIJK – Boomsesteenweg 666	retail park	4.884	413	4.720
WILRIJK – Boomsesteenweg 645	semi-industrie	1.837	124	1.366
WILRIJK – Oude Baan 55/79	semi-industrie	20.170	794	5.738
Totaal operationeel vastgoed		186.781	17.237	189.181



NIET-OPERATIONEEL VASTGOED ¹³

Locatie	Type gebouw	Oppervlakte	Huur in € 000	Waarde KK in € 000
AALST – Kalfstraat 3	kantoren	600	30	174
ELEWIJT ZEMST – Keizer Karellaan	terrein	2.100	0	57
OLEN – Lammerdries 6	baanwinkel	10.100	466	1.584
OLEN – Lammerdries 6	grond	32.389	0	0
OLEN – Lammerdries 2a, 4 en 5	3 villa's	0	0	2.479
VILVOORDE – Mechelsesteenweg 30	kantoren	714	48	291
Totaal niet-operationeel vastgoed		45.903	544	4.585
Totaal operationeel + niet-operationeel vastgoed		232.684	17.782	193.766

C. Evolutie van de vastgoedportefeuille

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

D. Waardering van de portefeuille door Healey & Baker

In het schattingsverslag van 31 december 2001 meldt Healey & Baker het volgende :

“Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in dit rapport en zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, geven wij aan deze portefeuille een marktwaarde “kosten koper” van € 193.765.974 (honderd-drieënnegentig miljoen zeventienhonderdvijfenzestig duizend negenhonderdvierenzeventig euro).”

Aldus gedaan te goeder trouw, te Brussel op 31 december 2001.

Voor Healey & Baker

Eric Van Dyck

¹³ Niet-operationeel vastgoed : betreft panden in renovatie of herontwikkeling en kunnen dus niet onmiddellijk verhuurd worden. De huur is de geschatte markthuurlaag die kan bekomen worden bij eventuele verhuring.

¹⁴ De oppervlakte van de verhuurbare gebouwen is gedaald van 189.742 m² naar 186.781 m². Dit is voornamelijk te wijten aan een aantal panden te Olen die naar het niet-operationeel vastgoed geplaatst zijn.







V Financieel verslag

V Financieel verslag

A Geconsolideerde jaarrekening¹⁵ (€ 000)

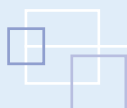
a. Balans

	Boekjaar
ACTIVA	
VASTE ACTIVA	193.777
IV. Materiële vaste activa (toel.IX)	193.761
A. Terreinen en gebouwen	189.176
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	4.585
V. Financiële vaste activa (toel. I tot IV en X)	16
B. Andere ondernemingen	16
2. Vorderingen	16
VLOTTENDE ACTIVA	9.758
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	1.311
A. Handelsvorderingen	606
B. Overige vorderingen	705
IX. Geldbeleggingen	7.437
B. Overige beleggingen	7.437
X. Liquide middelen	974
XI. Overlopende rekeningen	36
TOTAAL DER ACTIVA	203.535

¹⁵ Artikel 32 van het K.B. van 6 maart 1990.



	Boekjaar
PASSIVA	
EIGEN VERMOGEN	126.432
I. Kapitaal	97.000
A. Geplaatst kapitaal	97.000
II. Uitgiftepremies	4.183
IV. Geconsolideerde reserves (toel. XI) (+)(-)	25.249
BELANGEN VAN DERDEN	
VIII. Belangen van derden	156
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES	496
IX. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	496
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	248
4. Overige risico's en kosten (toel. IX)	248
SCHULDEN	76.451
X. Schulden op meer dan één jaar (toel. XIII)	19.418
A. Financiële schulden	19.369
4. Kredietinstellingen	19.369
D. Overige schulden	49
XI. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. XIII)	56.247
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	3.461
B. Financiële schulden	39.801
1. Kredietinstellingen	39.801
C. Handelsschulden	409
1. Leveranciers	409
E. Schulden met betrekking tot belasting, bezoldigingen en sociale lasten	1.685
1. Belastingen	1.685
F. Overige schulden	10.891
X. Overlopende rekeningen	786
TOTAAL DER PASSIVA	203.535



b. Resultatenrekening

	Boekjaar
A. OPERATIONELE RESULTATEN	
I. Bedrijfsopbrengsten	17.127
A. Omzet	15.644
C. Andere bedrijfsopbrengsten	1.483
II. Bedrijfskosten	-3.778
A. Diensten en diverse goederen	2.028
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen (+)/ bestedingen en terugnemingen (-))	248
F. Andere bedrijfskosten	1.502
III. Bedrijfswinst / Verlies (+) (-)	13.349
IV. Financiële opbrengsten	605
B. Opbrengsten uit vlottende activa	603
C. Andere financiële opbrengsten	2
V. Financiële kosten	-2.262
A. Kosten van schulden	2.251
C. Andere financiële kosten	11
VI. Belastingen (+) (-)	-60
A. Belastingen (-)	-60
VII. Operationele winst (+) (-)	11.632
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE	
VIII. Meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde)	4.816
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10.04.1995)	4.816
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	4.816
- Meerwaarden	5.036
- Minderwaarden	-220
VIII.bis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-2.001
- Meerwaarden	-2.259
- Minderwaarden	258
IX. Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun boekwaarde op de laatste balans, of indien deze jonger is, van de aanschaffingswaarde)	1.109
A. Onroerende goederen (in de zin van het K.B. van 10.04.1995)	1.109
1. Gebouwen en zakelijke rechten op gebouwen	1.109
- Meerwaarden	8.092
- Minderwaarden	-6.983
X. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	3.924
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN	
XIV. Geconsolideerde winst	15.556
A. Aandeel van derden	-28
B. Aandeel van de groep	15.584



c. Consolidatiecriteria

- A. Aanduiding van de criteria die worden gehanteerd voor de toepassing van de integrale consolidatie, de eventuele consolidatie en de vermogensmutatiemethode en van de gevallen, met motivering ervan, waarin van deze criteria wordt afgeweken (in toepassing van artikel 69 I. van het K.B. van 6 maart 1990).

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig het K.B. van 6 maart 1990 op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen en de internationaal algemeen aanvaarde boekhoudbeginselen.

Intervest Retail N.V. verkreeg op 19 oktober 1999 van de Minister van Economische Zaken een afwijking voor het schema van haar jaarrekening, na een gunstig advies vanwege de Commissie voor Boekhoudkundige Normen. Deze afwijking geldt voor de boekjaren 1999, 2000 en 2001. De geconsolideerde jaarrekening is volgens deze afwijking opgesteld.

Integrale consolidatie:

De integrale consolidatie bestaat erin de activa- en passivabestanden van de dochtermaatschappijen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten. De belangen van derden worden zowel in de balans als in de resultatenrekening op een afzonderlijke rubriek vermeld.

De integrale consolidatie wordt toegepast bij controlepercentage van 50% of meer.

- B. Inlichtingen die een zinvolle vergelijking mogelijk maken met de geconsolideerde jaarrekening over het vorige boekjaar, indien de samenstelling van het geconsolideerde geheel in de loop van het boekjaar een aanmerkelijke wijziging heeft ondergaan (in toepassing van artikel 18 van het K.B. van 6 maart 1990).

De deelneming in Immobilière de l'Observatoire N.V. werd op 1 oktober 2001 verworven. Bijgevolg stellen we dit boekjaar voor het eerst een geconsolideerde jaarrekening op.

d. Waarderingsregels

1. Algemene principes

De waarderingsregels zijn opgemaakt in overeenstemming met de algemene boekhoudbeginselen die in België gelden, en meer bepaald op grond van de bepalingen van het Boek II van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001, het K.B. van 12 september 1983 tot uitvoering van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, het gewijzigde K.B. van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging, het K.B. van 8 maart 1994 aangaande de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal aandelen en het K.B. van 10 april 1995 en 10 juni 2001 met betrekking tot vastgoedbevaks.

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

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

Aangezien Intervest Retail van oordeel is dat het wettelijk schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de Vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, heeft Intervest Retail een afwijking van het schema van haar jaarrekening gevraagd en op 19 oktober 1999 bekomen door de Minister van Economische Zaken, voor de boekjaren 1999, 2000 en 2001.



2. Bijzondere principes

ACTIVA

- Oprichtingskosten

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

- Materiële vaste activa

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

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

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

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

Onverminderd de verplichtingen opgenomen in Artikel 7 van de Wet van 17.07.1975 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen waarbij ten minste éénmaal per jaar een inventaris moet worden opgemaakt, maakt Intervest Retail een inventaris op, telkens als ze aandelen uitgeeft of terugkoopt op een andere wijze dan via de beurs.

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

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

Deze waarderingswijzen zijn bindend voor Intervest Retail wat de opstelling van haar jaarrekening betreft.¹⁶

¹⁶ De materiële vaste activa worden dus geboekt tegen de waarde die door de vastgoeddeskundige wordt geschat, "kosten koper" d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria niet inbegrepen. Door deze waarderingsmethode te hanteren, brengt Intervest Retail tot uiting wat de netto realisatiewaarde is van de activa, indien Intervest Retail vereffend zou worden.



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

In afwijking van het bepaalde in artikelen 67, §1, 64, §2 en 57, §1 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001 worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals bepaald door de deskundige uitgedrukt telkens als de inventaris wordt opgemaakt in overeenstemming met het bepaalde onder artikel 57, §1 laatste lid en artikel 57, §3 van het voormelde K.B.

De geboekte minderwaarden en meerwaarden worden in het resultaat van het boekjaar verwerkt.

In afwijking van artikelen 64, §1 en 65 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001, schrijft Intervest Retail de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan Intervest Retail in leasing gegeven goederen niet af.

- Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen

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

De volgende percentages zijn van toepassing:

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

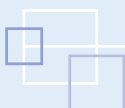
Aankopen voor een eenheidsbedrag van minder dan € 2.500, exclusief BTW worden op de datum van hun aankoop ten laste van het boekjaar genomen. Voor materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd niet beperkt is, worden waardeverminderingen geboekt in geval van een duurzame waardevermindering. Desgevallend kunnen hierop ook herwaarderingsmeerwaarden geboekt worden.

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

- Financiële vaste activa

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

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



In afwijking van de Artikelen 66, §2 eerste lid en 57, §1 van het K.B tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001, worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen, bij elke opstelling van de jaarrekening geïnventariseerd.

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

Artikel 57, §2 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001 is niet van toepassing.

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

- **Vorderingen**

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

- **Geldbeleggingen**

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

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

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

- **Overlopende rekeningen**

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

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



PASSIVA

- Voorzieningen voor risico's en kosten

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

- Verbintenissen en verhalen

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

- Boeking van de werken aan gebouwen

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

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

- Schulden

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

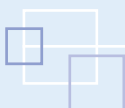
3. *Rechten en plichten buiten balans*

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

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

e. *Schema van de jaarrekening*

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



Het voornaamste kenmerk van het afwijkende schema is de herstructurering van de resultatenrekening rondom twee kernhoofdstukken.

Het deel over de operationele resultaten

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

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

Het deel over de resultaten van de portefeuille

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

De gerealiseerde meer- of minderwaarden worden verduidelijkt door de afzonderlijke weergave ervan.

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

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

In navolging van het advies van de Commissie voor Boekhoudkundige normen van 12.02.2001, werd er een rubriek VIII bis toegevoegd: "Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen".

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

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

- 1) meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (VIII)
- 2) tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (VIII bis)
- 3) verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (IX)



f. Bijkomende toelichting

I. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN EN VAN DE ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE WORDT TOEGEPAST

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het BTW- of NATIONAAL NUMMER	Toegepaste methode voor opname in de rekeningen ¹⁷⁺¹⁸	Gehouden deel van het kapitaal ¹⁹ (in %)
N.V. Immobilière de l'Observatoire Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem - Antwerpen	I	95,2
Nat. nr. 421.009.989		

IX. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	1. Terreinen en gebouwen (post 22)
a) Aanschaffingswaarde	
Per einde van het vorige boekjaar	155.278
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	19.364
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-3.298
- Overboekingen van een post naar een andere (+) (-)	-5.047
Per einde van het boekjaar	166.297

¹⁷ I : integrale consolidatie.

¹⁸ Indien een wijziging in het percentage van het gehouden deel van het kapitaal een wijziging met zich meebrengt van de toegepaste methode voor opname in de rekeningen, wordt de aanduiding van de nieuwe methode gevolgd door een sterretje.

¹⁹ Deel van het kapitaal van deze onderneming dat wordt gehouden door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen en door personen die in eigen naam optreden maar voor rekening van deze ondernemingen.

²⁰ Indien de samenstelling van het geconsolideerde geheel aanmerkelijk wordt beïnvloed door de wijzigingen in dit percentage, worden bijkomende inlichtingen verstrekt in de staat V. (art.18).



	1. Terreinen en gebouwen (post 22)
b) Meerwaarden	
Per einde van het vorige boekjaar	20.433
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Geboekt	7.975
- Afgeboekt (-)	-5.780
- Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	251
Per einde van het boekjaar	22.879
c) Afschrijvingen en waardeverminderingen	
Per einde van het vorige boekjaar	264
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-264
Per einde van het boekjaar	0
d) Nettoboekwaarde per einde boekjaar (a) + (b)-(c)	189.176

IX. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen
a) Aanschaffingswaarde	
Per einde van het vorige boekjaar	0
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	2.793
- Overboekingen van een post naar een andere (+) (-)	5.047
Per einde van het boekjaar	7.840
b) Meerwaarden	
Per einde van het vorige boekjaar	0
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Geboekt	275
- Afgeboekt (-)	-3.279
- Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	-251
Per einde van het boekjaar	-3.255
d) Nettoboekwaarde per einde boekjaar (a) + (b)-(c)	4.585



X. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	3. Andere ondernemingen
2. Vorderingen	
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	20
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Terugbetalingen (-)	-4
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	16

XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

	Bedragen
Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar (+) (-)	
Wijziging tijdens het boekjaar:	
- Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat (+) (-)	15.584
Reserves Intervest Retail N.V. per 31.12.2000	21.254
Uit te keren dividend	-11.589
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+) (-)	25.249

XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN

	SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN		
	1. Hoogstens één jaar	2. Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	3. Meer dan 5 jaar

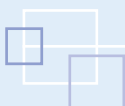
A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naar gelang hun resterende looptijd

Financiële schulden	3.461	17.269	2.100
4. Kredietinstellingen	3.461	17.269	2.100
Overige schulden	-	49	-
TOTAAL	3.461	17.318	2.100

	Boekjaar
--	----------

B. Schulden (of gedeelte van de schulden) gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op de activa van de in consolidatie opgenomen ondernemingen

Financiële schulden	3.092
4. Kredietinstellingen	3.092
TOTAAL	3.092



XIV. RESULTATEN

	Boekjaar
A. NETTO-OMZET	
A. 2. Totale omzet van de groep in België	15.644

XV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Boekjaar
A. 2. Zakelijke zekerheden die door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen werden gesteld of onherroepelijk beloofd op de eigen activa, als waarborg voor schulden en verplichtingen:	
- van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen	4.090
4. b) Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa	114

XVI. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET DE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT EN DIE NIET IN DE CONSOLIDATIE ZIJN OPGENOMEN

	1. VERBONDEN ONDERNEMINGEN
	Boekjaar
2. Vorderingen	453
- Op hoogstens één jaar	453
7. Financiële resultaten	
- Opbrengsten uit vlottende activa	553

XVII. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET DE BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE CONSOLIDERENDE ONDERNEMING

	Boekjaar
A. Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	67



g. Verslag van de Commissaris

INTERVEST RETAIL, N.V., VASTGOEDBEVAK
GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG 2001
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2001
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

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

Wij hebben de geconsolideerde balans van Intervest Retail, N.V. en haar dochteronderneming per 31 december 2001 onderzocht, alsmede de geconsolideerde resultatenrekening, de toelichting en het jaarverslag voor het jaar afgesloten op die datum. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Het balanstotaal per 31 december 2001 bedraagt € 203.535 (000) en de winst van het boekjaar afgesloten op die datum bedraagt € 15.556 (000).

Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Naar onze mening, geeft de bijgevoegde geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van Intervest Retail, N.V. en haar dochteronderneming per 31 december 2001, alsmede van de resultaten van hun werkzaamheden voor het jaar afgesloten op die datum, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften in België, en geeft de toelichting een passende verantwoording.

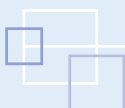
Bijkomende verklaringen

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

- Het geconsolideerde jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2001 bevat de door de wet vereiste inlichtingen en is in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, is de geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen.

De Commissaris,
ARTHUR ANDERSEN, Bedrijfsrevisoren
Rik Neckebroeck

5 maart 2002



h. Jaarverslag Raad van Bestuur

INTERVEST RETAIL N.V.
Vastgoedbevak naar Belgisch Recht
Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem – Antwerpen

Handelsregister Antwerpen nummer 341.493
B.T.W.-nummer BE 431.391.860

JAARVERSLAG VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 31.12.2001

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij, bestuurders van de groep Intervest Retail N.V., de eer u verslag uit te brengen over de geconsolideerde jaarrekening, over de positie van de vennootschap en over ons beleid over het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2001 en dat afgesloten werd op 31 december 2001.

Dit jaarverslag alsmede de jaarrekening worden te uwer beschikking gesteld.

1. Commentaar op de jaarrekening

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

Er werden in de loop van 2001 geen wijzigingen aangebracht aan de statuten van de vennootschap. Er waren ook geen fusies noch inbrengen in natura. Het boekjaar sluit dan ook af met een maatschappelijk kapitaal van € 97.000.000, vertegenwoordigd door 5.038.746 aandelen.

Verder acht de Raad van Bestuur het noodzakelijk te wijzen op het rechtsgegeven dat de jaarrekening afgesloten per 31.12.2001 niet vergelijkbaar is met een vorig boekjaar, gezien het feit dat de deelneming in Immobilière de l'Observatoire op 1 oktober 2001 verworven werd. Bijgevolg wordt dit boekjaar voor het eerst een geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

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

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

- De resultatenrekening is opgedeeld rond twee hoofdstukken:
 - operationele resultaten ;
 - resultaten voortvloeiend uit de portefeuille.



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

In navolging van het advies van de Commissie voor Boekhoudkundige normen van 12.02.2001, werd er een rubriek VIII bis toegevoegd: "Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen".

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

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

- 1) meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (VIII)
- 2) tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (VIII bis)
- 3) verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (IX)

Vanuit dit uitgangspunt kan de Raad van Bestuur de jaarrekening afgesloten per 31.12.2001 als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2001 bedragen € 17.126.769, terwijl de bedrijfskosten dat boekjaar € 3.777.405 bedragen. Aldus wordt in het boekjaar een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 13.349.364.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar bedragen € 605.550, terwijl de financiële kosten € 2.262.732 bedragen.

De belastingskost bedraagt € 59.821.



Aldus wordt voor het boekjaar een operationele winst gerealiseerd ten belope van € 11.632.361.

Het resultaat op de portefeuille bedraagt € 3.923.333. Dit resultaat is het gevolg van de gestegen marktwaarde van de patrimoniumportefeuille ten belope van € 1.109.116 en van de gerealiseerde meerwaarde op de portefeuille, namelijk € 2.814.217.

De Raad van Bestuur stelt dan ook als besluit dat er dit boekjaar een geconsolideerde winst geboekt wordt t.b.v. € 15.555.694.

2. Bestemming van het resultaat

Zoals gezegd wordt dit boekjaar afgesloten met een winst t.b.v. € 15.555.694.

Conform de toegestane afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening, worden de verandering in de marktwaarde van de portefeuille, die per 31.12.2001, € 1.109.116 bedraagt en de gerealiseerde meerwaarde op de portefeuille, die per 31.12.2001, € 2.814.217 bedraagt, overgeboekt naar de onbeschikbare reserves. Na afhouding van het gedeelte dat toekomt aan derden, namelijk € 29.927, komt dit neer op een toekenning aan de onbeschikbare reserves t.b.v. € 3.953.261.

Op het overige resultaat van het boekjaar komt € 1.915 toe aan belang van derden.

Het boekjaar per 31.12.2001 sluit dan ook af met een te bestemmen winst ten belope van € 11.630.445.

De Raad van Bestuur stelt voor om € 2,30 per aandeel uit te keren, wat neer komt op een totaal dividend uitkering van € 11.589.116.

De Raad van Bestuur stelt dan ook voor het resterende deel van de winst van het boekjaar over te dragen naar het volgende boekjaar.

3. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

De vennootschap besloot na afsluiting van de balans op 31 december 2001 een overeenkomst met Bank Degroof N.V. te tekenen, waardoor deze laatste vanaf 1 september 2002 de functie van bewaarhoudende bank van Intervest Retail N.V. zal waarnemen, in opvolging van Fortis Bank N.V. Ook de financiële dienstverlening zal door Bank Degroof worden waargenomen, in de plaats van Fortis Bank.

Tevens besloot de Raad van Bestuur voor te stellen om over te gaan tot fusie door overneming van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire N.V., waarvan Intervest Retail N.V. 95% van de aandelen bezit. De aandeelhouders zullen in principe gevraagd worden zich over deze fusie uit te spreken op hetzelfde ogenblik als de jaarvergadering van 8 mei 2002.

Voor het overige zijn er geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na balansdatum.

4. Onderzoek & ontwikkelingsactiviteiten

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



5. *Bijzondere vergoedingen voor de Commissaris*

Tijdens het afgelopen boekjaar werden kosten geboekt ten belope van € 91.061 m.b.t. uitzonderlijke werkzaamheden uitgevoerd door de Commissaris of m.b.t. prestaties geleverd door personen met wie de Commissaris beroepshalve in samenwerkingsverband staat. Het betreft voornamelijk werkzaamheden in het kader van fiscaal advies.

6. *Autonoom beheer / corporate governance – deugdelijk beheer*

De vennootschap erkent dat het autonoom beheer van de beleggingsinstelling de beste structurele waarborg is tot naleving van de wettelijk vereiste dat een beleggingsinstelling wordt beheerd in het uitsluitend belang van de beleggers. De uitbouw van dit autonoom beheer wordt tevens gekaderd in door de Commissie voor Bank- en Financieuzen en door de Beurscommissie goedgekeurde voorschriften op het gebied van deugdelijk beheer.

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

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

7. *Toepassing van artikel 524, §1 van het Wetboek van Vennootschappen*

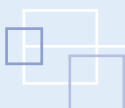
Overeenkomstig artikel 524, §1 van het Wetboek van Vennootschappen werd in de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 25 juni 2001, aan de Heren Rijnboutt, Christiaens en Philippson, drie bestuurders gekozen wegens hun onafhankelijkheid ten aanzien van de voorgenomen verrichting, hierin bijgestaan door DTZ Winssinger N.V., onafhankelijke deskundige, gekozen om dezelfde redenen, gevraagd om de financiële gevolgen voor Intervest Retail N.V. te omschrijven en de financiële gevolgen te beoordelen van de mogelijke verkoop door Intervest Retail N.V. aan Vidu 2 N.V., van volgende onroerende goederen, gelegen te Vilvoorde :

1. Een perceel grond, palende aan de Mimastraat, de Luchthavenlaan en de Fabrieksstraat, waarop in de zuidwestelijke hoek een kantoorgebouw met parking en verdere aanhorigheden is opgericht, ten kadaster gekend volgens titel en thans gekadastreerd wijk H deel van de nummers 68/C/5, 26/L/2, 25/S/5, 68/D/5 en 69/T met een oppervlakte volgens meting van 18.500, 71 m².
2. Een perceel grond, palende aan de Leuvensesteenweg, ten kadaster gekend volgens titel en thans gekadastreerd wijk H deel van de nummers 26/L/2, met een oppervlakte volgens meting van 883,51 m².
3. Een ingesloten perceel grond, palende noordwaarts aan " De Beek ", ten kadaster gekend volgens titel en thans gekadastreerd wijk H deel van de nummers 26/L/2, met een oppervlakte volgens meting van 968,81 m².

De bovenvermelde bestuurders besluiten in hun verslag van 28 juni 2001 dat : " de beschreven verrichting, met name de overdracht van bovenvermelde onroerende goederen tegen een verkoopprijs van € 7.734.277,97, te verhogen met intresten aan 6,5% per jaar vanaf 1 januari 2001, en een bijkomende vergoeding ad € 297.472,23 als tijdelijk recht van doorgang, in het belang is van Intervest Retail N.V. en van de gezamenlijke aandeelhouders. Zij zijn tevens van oordeel dat er door deze verkoop niet gevreesd dient te worden dat er enig voordeel aan de grootaandeelhouder Intervest Retail N.V. zou worden toegekend, rechtstreeks of onrechtstreeks, in de aard van een bevoorrechte vergoeding, die uiteindelijk bij Vidu 2 N.V. zou kunnen terechtkomen. "

Het verslag d.d. 28 juni 2001 opgesteld door DTZ Winssinger N.V. besluit als volgt :

" Ondergetekende onafhankelijke deskundige is van oordeel dat de hoger beschreven verrichting in het belang is van Intervest Retail N.V. en van de gezamenlijke aandeelhouders. Hij is tevens van oordeel dat er door deze verkoop niet



gevreesd dient te worden dat er enig voordeel aan de grootaandeelhouder van Intervest Retail N.V. zou worden toegekend, rechtstreeks of onrechtstreeks, in de aard van een bevoorrechte vergoeding.”

8. Periodieke informatieverplichting

Hiermee leggen wij te uwer goedkeuring de geconsolideerde jaarrekening voor, die een eerlijke, volledige en getrouwe weergave is van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2001.

Dit verslag, het verslag van de Commissaris alsmede de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2001 werden te uwer beschikking gelegd.

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

Opgemaakt te Antwerpen, 4 maart 2002

De Raad van Bestuur

B. Enkelvoudige jaarrekening (in € 000)

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

a. Balans

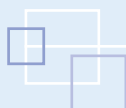
	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA		
Vaste activa	191.977	175.995
III. Materiële vaste activa (toel. III)	187.727	175.975
A. Terreinen en gebouwen	183.142	175.975
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	4.585	0
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)	4.250	20
A. Verbonden ondernemingen	4.234	0
1. Deelnemingen	4.234	0
C. Andere financiële vaste activa	16	20
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	16	20
Vlottende activa	9.705	4.133
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	1.310	3.208
A. Handelsvorderingen	605	1.063
B. Overige vorderingen	705	2.145
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	7.437	0
B. Overige beleggingen	7.437	0
IX. Liquide middelen	940	910
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	18	15
TOTAAL DER ACTIVA	201.682	180.128



	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA		
Eigen vermogen	126.983	122.437
I. Kapitaal (toel. VIII)	97.000	97.000
A. Geplaatst kapitaal	97.000	97.000
II. Uitgiftepremies	4.183	4.183
IV. Reserves	24.851	20.308
B. Onbeschikbare reserves	24.851	20.308
2. Andere	24.851	20.308
V. Overgedragen winst	949	946
Overgedragen verlies (-)	141	0
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	496	248
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	496	248
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	248	0
4. Overige risico's en kosten (toel. IX)	248	248
Schulden	74.203	57.443
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	19.418	19.722
A. Financiële schulden	19.369	19.618
4. Kredietinstellingen	19.369	19.618
D. Overige schulden	49	104
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)	54.033	37.402
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	369	235
B. Financiële schulden	39.801	23.104
1. Kredietinstellingen	39.801	23.104
C. Handelsschulden	404	1.062
1. Leveranciers	404	1.062
E. Schulden met betrekking tot belasting, bezoldigingen en sociale lasten	893	132
1. Belastingen	893	132
F. Overige schulden	12.566	12.869
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	752	319
TOTAAL DER PASSIVA	201.682	180.128

b. Resultatenrekening

	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Operationele resultaten		
I. Bedrijfsopbrengsten	16.998	17.680
A. Omzet	15.520	16.209
C. Andere bedrijfsopbrengsten	1.478	1.471
II. Bedrijfskosten	-3.771	-3.192
A. Diensten en diverse goederen	2.025	1.718
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	76
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen (+)/ bestedingen en terugnemingen (-))	248	0
F. Andere bedrijfskosten	1.498	1.398
G. Als herstructuringskosten geactiveerde bedrijfskosten		
III. Bedrijfswinst / Verlies	13.227	14.488
IV. Financiële opbrengsten	586	77
B. Opbrengsten uit vlottende activa	584	76
C. Andere financiële opbrengsten	2	1



	Boekjaar	Vorig boekjaar
V. Financiële kosten	-2.221	-1.854
A. Kosten van schulden	2.210	1.821
C. Andere financiële kosten	11	33
VI. Belastingen (-) (+)	0	74
A. Belastingen (-)	0	-183
B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	0	257
VII. Operationele winst	11.592	12.785
B. Resultaten op de portefeuille		
VIII. Meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde)	4.816	316
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10.04.1995)	4.816	316
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	4.816	316
- Meerwaarden	5.036	316
- Minderwaarden	-220	0
VIII.bis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommeling en op gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-2.001	36
- Meerwaarden	-2.259	0
- Minderwaarden	258	36
IX. Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun boekwaarde op de laatste balans, of indien deze jonger is, van de aanschaffingswaarde)	1.728	1.817
A. Onroerende goederen (in de zin van het K.B. van 10.04.1995)	1.728	1.817
1. Gebouwen en zakelijke rechten op gebouwen		
- Meerwaarden	8.092	5.213
- Minderwaarden	-6.364	-3.396
X. Winst op de portefeuille	4.543	2.169
C. Uitzonderlijke resultaten		
XIV. Winst van het boekjaar	16.135	14.954
D. Te bestemmen resultaat		
XIV. Winst van het boekjaar	16.135	14.954
XV. Bestemming van de wijziging in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen (+) (-) (rubriek IX)	-4.543	-2.169
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)	-4.543	-2.169
XVI. Te bestemmen winstsaldo (te verwerken verliessaldo) van het boekjaar (+) (-)	11.592	12.785
RESULTAATVERWERKING		
A. Te bestemmen winstsaldo	12.538	13.214
Te verwerken verliessaldo (-)		
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	11.592	12.785
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	946	429
D. Over te dragen resultaat	-949	-462
1. Over te dragen winst (-)	-949	-462
F. Uit te keren winst (-)	-11.589	-12.752
1. Vergoeding van het kapitaal	-11.589	-12.752



C Schulden en waarborgen

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

Totaal bedrag: 19.369

Kredietinstelling	Bedrag	Looptijd	Soort krediet
Fortis Bank	3.256		Termijnvoorschotten
BBL Bank	16.113	20.03.2005	Roll-Overkrediet

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

Totaal bedrag: 43.262

Kredietinstelling	Bedrag	Soort krediet
Fortis Bank	369	Termijnvoorschotten
BBL Bank	8.676	Vast voorschot
Hollandse Bank-Unie	18.730	Vast voorschot
Dexia	12.395	Vast voorschot
Fortis Bank	3.092	Vastrentend

c. Indekking renterisico (in € 000)

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

d. Zekerheden²¹ (in € 000)

Bank	Zekerheid	Bedrag	Pand
Fortis Bank	hypotheek	4.090	Leuven, Bondgenotenlaan 69/73

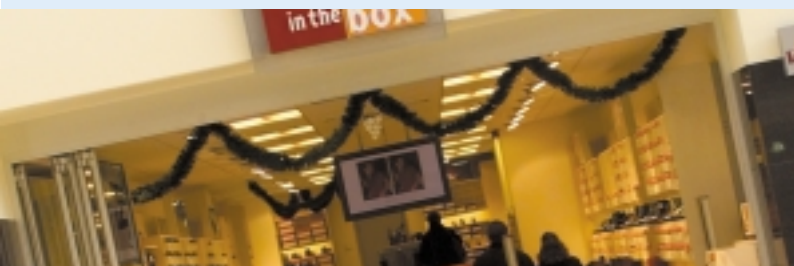
²¹ De vermelde zekerheid voldoet aan de voorwaarden gesteld door art. 53 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.





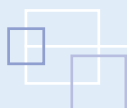

shoes
in the **box**





VI Algemene inlichtingen

Veldstraat 81, Gent



VI Algemene inlichtingen

A Identificatie

a. Naam

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

b. Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem

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

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

c. Handelsregister en BTW-nummer

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 341.493.

Haar BTW-nummer is (BE) 431.391.860.

d. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

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

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

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

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

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

e. Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

f. Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten:

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



Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen, in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het burgerlijk wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen, in aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen, in optierechten op onroerende goederen, in rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven zijn op de lijst als bedoeld in artikel 120, eerste paragraaf, tweede lid of artikel 137 van de wet van 04.12.1990, in vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 106 van deze wet, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, evenals in alle andere goederen, aandelen of rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

Als bijkomende activiteit mag de vennootschap alle verrichtingen uitoefenen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hierboven beschreven, en mag zij alle handelingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van 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 vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

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

De vennootschap mag tevens als bijkomende activiteit beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, en zij mag liquide middelen bezitten. Deze beleggingen dienen gediversifieerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het K.B. van 04.03.1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. In de hypothese dat de vennootschap dergelijke effecten bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de vennootschap en de effecten moeten bovendien opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie, de NYSE, de NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

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

g. Boekjaar

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

h. Inzage documenten

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

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



B Maatschappelijk kapitaal

a. Uitgegeven kapitaal

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

b. Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal in €	Aantal	Totaal	Totaal
			gecreëerde aandelen	kapitaal in €	aantal aandelen
01.11.1999	Fusie GL-TRUST	13.757.506	645.778	78.427.870	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (VastNed)	21.318.843	882.051	99.746.713	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.017.728	0	92.728.985	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Bruul Mechelen)	2.263.470	90.829	94.992.455	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544.103	21.834	95.536.559	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan 7)	1.305.848	52.402	96.842.407	5.024.742
20.09.2000	Fusie Leuwenkroon vennootschappen	78.595	14.004	96.921.003	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in € + afronding	78.997	0	97.000.000	5.038.746

c. Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van € 92.728.985, door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, onderhavige statuten en het artikel 11 van het K.B. van 10.04.1995 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering d.d. 25.11.1999. Deze toelating is hernieuwbaar.

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

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

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

29.02.2000 : € 2.263.470
 30.06.2000 : € 544.103
 30.06.2000 : € 1.305.848



Per 31 december 2001 bedroeg het saldo van het toegestaan kapitaal € 88.615.564. De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 8 mei 2002 voorstellen om na de fusie door overname van Immobilière de l'Observatoire N.V. (cfr. supra), de machtiging tot het gebruik van het toegestaan kapitaal te hernieuwen en tevens te verhogen tot aan een bedrag gelijk aan het nieuwe maatschappelijk kapitaal na fusie.

d. Inkoop van eigen aandelen

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

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

e. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van het feit dat ingeval van inschrijving tegen contanten krachtens artikel 11, §1 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, niet mag worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders, bepaald in de artikelen 592 t.e.m. 595 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen in artikel 125 van de wet van 04.12.1990 en naar de artikelen 28 en volgende van het K.B. van 10.04.1995.

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

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

C Uittreksel uit de statuten

a. Aandelen

Artikel 8. – Aard van de aandelen

De aandelen zijn aan toonder of op naam of, in geval van voorafgaandelijke aanduiding van een rekeninghouder door de Raad van Bestuur, in de vorm van gedematerialiseerde titels. De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden. De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de Raad van Bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de Raad van Bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs bij overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel. Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.



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

b. Bezit

Artikel 11. – Transparantieregeling

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van 02.03.1989 is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank- en Financiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt. De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

c. Bestuur en toezicht

Artikel 12. – Samenstelling van de Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval 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. In geval een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, is de rechtspersoon verplicht een natuurlijk persoon aan te duiden die de rechtspersoon zal vertegenwoordigen bij de uitoefening van haar bestuurdersmandaat. Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4, §1, 4° van het K.B. van 10.04.1995 vervullen en dus kunnen instaan voor een autonoom beheer. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevallen bedoeld in het artikel 19 van de Wet van 22.03.1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

Artikel 17. – Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 18. – Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer Commissarissen, benoemd door de Algemene Vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de Commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de Algemene Vergadering vastgesteld. De Commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de wet van 04.12.1990 aan de voormelde Commissie heeft overgedragen.

d. Algemene Vergaderingen

Artikel 19. – Vergadering

De gewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand mei om veertien uur dertig minuten. Indien deze dag een wet-



telijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag. De Algemene Vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 22. – Deponering van aandelen

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

Artikel 26. – Stemrecht

Elke aandeel geeft recht op één stem. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

e. Resultaatverwerking

Artikel 29. – Bestemming van de winst

De vennootschap verdeelt de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar, ten belope van ten minste tachtig procent (80%). Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste activa voor zover deze aangetekend worden op de resultatenrekening. De overige twintig procent zal een bestemming krijgen die de Algemene Vergadering haar wil geven op voorstel van de Raad van Bestuur. Daarentegen worden de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 1, in de mate dat deze zullen hergebruikt worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn. Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet hergebruikt is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

D Commissaris

De burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren (B014) met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Warandeborg 4, wordt vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck. Aan de Algemene Vergadering van 8 mei 2002, zal worden voorgesteld om de heer Ludo De Keulenaer, Uitbreidingstraat 2, 2600 Berchem, met onmiddellijke ingang te benoemen tot Commissaris van de Bevak in college met Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren. Het mandaat van dit college zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering die zal worden gehouden in het jaar 2004.

De vergoeding van de Commissaris bedraagt € 49.579 per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

E Bewaarhoudende bank

Fortis Bank werd aangewezen als deponerende bank van Intervest Retail in de zin van de artikelen 12 en volgende van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.



De jaarlijkse vergoeding is een als volgt berekende commissie :

Totaal van de activa		vergoeding per tranche (excl. BTW)
van € 0	– € 124 miljoen (afgerond)	0,03%
van € 124	– € 248 miljoen (afgerond)	0,01%
	> € 248 miljoen (afgerond)	0,005%

Vanaf 01.09.2002 zal Bank Degroof deze dienst overnemen.

F Vastgoeddeskundige

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

De vergoeding wordt als volgt berekend :

Oorspronkelijke schatting :	0,04% van de venale waarde, kosten koper
Jaarlijkse herschatting :	0,02% van de venale waarde, kosten koper
Trimestriële aanpassingen :	0,01% van de venale waarde, kosten koper

G Liquidity Provider

In december 2001 werd met Bank Degroof, Nijverheidsstraat 44 te 1000 Brussel, een liquiditeitsovereenkomst afgesloten, om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges. De vergoeding werd vastgesteld op een vast bedrag van € 2.900 per maand.

H Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het Bevakstelsel werd geregeld in het K.B. van 10.04.1995 en 10.06.2001 om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland). De bedoeling van de wetgever is dat een Bevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet. De Bevak staat onder controle van de Commissie van het Bank- en Financienwezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn :

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

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

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

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



INTERVEST

RETAIL



Intervest Retail - Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem-Antwerpen
Tel 03/287 67 81 - Fax 03/287 67 69 - E-mail intervest@intervest.be

www.intervest.be