

Verlag van de raad van bestuur op de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening

INTERVEST RETAIL
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0431.391.860 RPR Antwerpen
B.T.W.-Nr.: BE 431.391.860 (gedeeltelijk onderworpen)

Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2007

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2007 en dat werd afgesloten op 31 december 2007. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarverslag van de vennootschap per 30 juni 2007.

Vermits de vennootschap haar dochterondernemingen Messancy Outlet Management nv en Pegasus Vastgoedmaatschappij nv (met als 100% dochtervennootschap EuroInvest Retail Properties nv) dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschappen) dient Intervest Retail nv niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, doch tevens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

De invloed van de integraal geconsolideerde dochtervennootschap Messancy Outlet Management nv op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Retail nv is evenwel beperkt vermits deze dochtervennootschap slechts het dagelijks beheer van Factory Shopping Messancy waarneemt. Het effect op de geconsolideerde operationele resultaat van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv (met als 100% dochtervennootschap EuroInvest Retail Properties nv), eigenaar van een portefeuille baanwinkels, is eveneens beperkt aangezien de aandelen van deze vennootschap pas op 19 november 2007 verworven is. Er doet zich enkel op consolidatieniveau de afboeking voor van het prijsverschil op de verwerving van de aandelen van deze dochtervennootschappen voor een bedrag van € 2,3 miljoen wat niet voorkomt in de enkelvoudige jaarrekening.

Middels het KB van 21 juni 2006 wordt aan de vastgoedbevaks de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform IFRS op te stellen. Intervest Retail nv heeft geopteerd voor deze mogelijkheid

Dit jaarverslag, dat conform artikel 119 laatste lid van het Wetboek van Vennootschappen zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen beiden opgesteld volgens de IFRS-normen, worden te uwer beschikking gesteld.

1. ONTWIKKELING, RESULTATEN EN RISICO'S VAN DE ONDERNEMING

1. *Waardering vastgoed*

Voor zover nog nodig wenst de raad van bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de vennootschap in december 1998 erkend werd als vastgoedbevak waardoor de materiële vaste activa moeten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 55 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks dd. 10 april 1995).

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 1 januari 2005 hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS dienen op te stellen. De vastgoedbevak, die een bijzondere categorie uitmaken van beursgenoteerde collectieve beleggingsinstellingen, hanteren eveneens dit referentiesysteem.

2. Belangrijke gebeurtenissen van 2007¹

Intervest Retail heeft in 2007 een actief vierde kwartaal gekend door de verkoop van haar outlet center "Factory Shopping Messancy" en de verwerving van een portefeuille met 21 baanwinkels die voornamelijk verhuurd zijn aan interieurdecoratiespecialist Decor Heytens.

De reden voor de verkoop van Factory Shopping Messancy is dat het outlet centrum, ondanks de commerciële inspanningen van de bevak, een negatief operationeel resultaat kende en dat geen verbetering op korte termijn werd verwacht. Met deze desinvestering is een uiterst belangrijke stap gezet in de verbetering van het rendement van de bevak. De verkoop heeft, ondanks de minderwaarde die wordt gerealiseerd, immers een aanzienlijk positief effect op het dividend dat Intervest Retail aan haar aandeelhouders kan uitkeren. De bevak voorziet dat met deze verkoop de uitkeerbare winst in 2008 met circa € 2 miljoen zal toenemen ten opzichte van het uitkeerbare resultaat voor 2007. Hiermee zal naar verwachting het bruto dividend per aandeel, afgezien van andere ontwikkelingen, zoals investeringen, huurverbeteringen of rentewijzingen, voor boekjaar 2008 toenemen met 40 eurocent per aandeel of 27 %.

Verder heeft Intervest Retail in november 2007 een portefeuille van baanwinkels verworven die voornamelijk verhuurd zijn aan de interieurdecoratie specialist Decor Heytens. De portefeuille bestaat uit 21 baanwinkels met een bezettingsgraad van 100% en heeft een reële waarde van € 19 miljoen. De baanwinkels genereren een bruto aanvangshuurinkomen van circa € 1,3 miljoen op jaarbasis en leveren de bevak een netto aanvangsrendement van 5,8 %.

Deze beide transacties laten de bezettingsgraad² van de portefeuille aanzienlijk toenemen tot 99,3 % per 31 december 2007 (95,5 % eind 2006).

Verder heeft Intervest Retail momenteel 3 lopende projecten die allen gunstig evolueren:

- voor de herontwikkeling van Wooncentrum Van de Ven in Olen zijn de afbraakwerken in december 2007 begonnen.
- voor het winkelcentrum Julianus in Tongeren, dat volledig verhuurd is, is de opening voorzien op 28 februari 2008. Deze investering zal vanaf dan positief bijdragen tot het operationele resultaat.
- in Vilvoorde is, na de afbraak van het bestaande gebouw, de bouw begonnen van de handelsruimte bestemd voor H&M en tien luxe appartementen op de verdiepingen. De oplevering van het commerciële gedeelte aan H&M is voorzien tegen september 2008. De verkoop op plan van de appartementen is vanaf eind 2007 aangevat en momenteel zijn er reeds 4 appartementen verkocht.

Het netto huurresultaat van de vastgoedbevak is in 2007 gedaald met € 1,2 miljoen tot € 17,2 miljoen (€ 18,4 miljoen) als gevolg van de verkoop van gebouwen medio 2006, de financiële tegemoetkomingen voor de huurders en de dubieuze debiteuren van het verkochte outlet center Factory Shopping Messancy en door de schadevergoeding die eenmalig in 2006 ontvangen werd van de bouwpromotor van Factory Shopping Messancy (€ 0,8 miljoen met betrekking tot huurinkomsten).

Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt € 11,9 miljoen (€ 13,8 miljoen). De daling van € 1,9 miljoen is het rechtstreekse gevolg van het lagere netto huurresultaat en de stijgende vastgoedkosten (vooral marketing- en servicekosten die uit commercieel oogpunt niet doorgerekend zijn aan de huurders).

¹ De bespreking van de belangrijkste gebeurtenissen van 2007 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers.

² De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de effectieve huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt in 2007 een minderwaarde van € 19,5 miljoen en heeft betrekking op de verkoop van Factory Shopping Messancy en drie niet strategische panden. De verkoopprijs van het outlet centrum ligt € 18 miljoen lager dan de boekwaarde per 31 december 2006. Rekening houdend met bijkomende kosten (waarin een BTW-herziening is meegenomen) bedraagt de in boekjaar 2007 gerealiseerde minderwaarde circa € 20 miljoen.

De positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille is het gevolg van de schatting van de vastgoeddeskundigen en bedraagt € 36 miljoen of 14 % in 2007 (€ 3,5 miljoen). De toenemende vraag naar winkelvastgoed op de huur- en de investeringsmarkt zet zich aanhoudend door. Huurhernieuwingen in de winkelportefeuille van Intervest Retail worden dan ook afgesloten aan hogere huurprijzen. Deze positieve ontwikkeling weerspiegelt zich in een substantiële waardestijging van de vastgoedportefeuille van de bevak.

Het financiële resultaat stijgt tot - € 4,6 miljoen (- € 3,9 miljoen) door een verhoging van de interestlasten ten gevolge van de toename van de korte termijn rentevoeten. Tevens had de vastgoedbevak in het kader van de scheidsrechterlijke uitspraak jegens de bouwpromotor van Factory Shopping Messancy in 2006 een eenmalig bedrag van € 0,1 miljoen aan moratoire interesten ontvangen.

De nettowinst voor 2007 stijgt met € 11,6 miljoen tot € 23,9 miljoen (€ 12,3 miljoen). Deze nettowinst kan opgedeeld worden in

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 7,4 miljoen (€ 10,0 miljoen) dat negatief beïnvloed is door de financiële situatie van het verkochte Factory Shopping Messancy. Bovendien werd het resultaat van 2006 éénmalig positief beïnvloed door de schadevergoeding (€ 1 miljoen) ontvangen uit de arbitrageprocedure tegen de bouwpromotor van Factory Shopping Messancy; en
- het resultaat van de portefeuille van € 16,5 miljoen (€ 2,4 miljoen) als gevolg van de opwaardering van de vastgoedportefeuille met € 36 miljoen (€ 3,5 miljoen) en de minderwaarde op verkopen van vastgoedbeleggingen van € 19,5 miljoen.

Per aandeel betekent dit voor het boekjaar 2007 een uitkeerbare winst van € 1,47 (€ 1,97) wat beantwoordt aan onze eerder geformuleerde verwachtingen.

De reële waarde van de portefeuille op 31 december 2007 bedraagt € 313 miljoen (€ 281 miljoen). Deze stijging met € 32 miljoen is per saldo het gevolg van waardestijgingen op de winkelportefeuille (€ 36 miljoen), de aankoop van de Heytens portefeuille (€ 19 miljoen), de investeringen in project Julianus te Tongeren (€ 7 miljoen), de verkoop van Factory Shopping Messancy (- 29 miljoen) en de verkoop van drie niet-strategische gebouwen in 2007 (- € 4 miljoen).

Op 31 december 2007 bedraagt de netto actiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 36,97 (€ 34,21). Daar de beurskoers € 32,80 bedraagt per 31 december 2007, noteert het aandeel Intervest Retail met een discount van 11 % ten opzichte van deze netto actiefwaarde (reële waarde).

Conform de berekeningsmethode van artikel 6 van het KB van 21 juni 2006, bedraagt de schuldgraad 43 % op 31 december 2007 (39 %).

3. *Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap per 31 december 2007 bedraagt € 97.213.233,32.*

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar per 31 december 2007 geen wijzigingen.

4. *Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.*

a. De geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31 december 2007 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2007 bedraagt € 17.106.956, terwijl de vastgoed- en algemene kosten € 5.128.293 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2007 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 11.978.663.
- De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2007 bedragen € 68.922 en de financiële kosten € 4.624.851
- Er wordt een winst op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 36.014.125 voornamelijk dankzij de sterke vraag naar winkelpanden op de investeringsmarkt. Dit bedrag houdt rekening met de afschrijving van het prijsverschil op de verwerving van de aandelen van de vennootschap Pegasus Vastgoedmaatschappij nv ten belope van € 2.339.000. Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt € 19.531.315 als gevolg van de verkoop van Factory Shopping Messancy. Per saldo bedraagt het geconsolideerde portefeuilleresultaat € 16.483.000.
- De netto winst van het boekjaar bedraagt € 23.886.089.

b. De enkelvoudige jaarrekening

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2007 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2007 bedraagt € 16.971.079, terwijl de vastgoed- en algemene kosten € 5.152.483 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2007 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 11.818.596.
- De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2007 bedragen € 115.039 en de financiële kosten € 4.590.167.
- Er wordt een winst op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 38.031.130 voornamelijk dankzij de sterke vraag naar winkelpanden op de investeringsmarkt. Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt € 19.531.315 als gevolg van de verkoop van Factory Shopping Messancy. Per saldo bedraagt het portefeuilleresultaat € 18.500.245.
- De winst van het boekjaar bedraagt € 25.843.713.

5. *Risicomanagement*

De Wet van 13 januari 2006 (zoals verschenen in het Staatsblad op 20 januari 2006) wijzigde artikel 96, 1° van het Wetboek van Vennootschappen aangaande de inhoud van het jaarverslag. Conform deze wetswijziging geeft de vennootschap hieronder een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

De raad van bestuur van Intervest Retail heeft in 2007 eens te meer aandacht besteed aan het risicomanagement binnen de vennootschap. Strategisch risicomanagement geeft op een systematische, gestructureerde en pro-actieve wijze inzicht in de kansen en bedreigingen van de vennootschap en leidt tot het vaststellen van relevante beheersmaatregelen en management-systemen.

Op basis van COSO, het referentiekader voor interne controle dat is ontwikkeld door 'The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission' (COSO) heeft Intervest Retail onderstaande risico's geïdentificeerd en hieraan gepaste beheersmaatregelen gekoppeld.

Strategische risico's

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Intervest Retail maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid zoals de keuze van:

- type vastgoed: er is in principe gekozen voor beleggen in (alle typen van) winkelpanden, waarbij gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen binnenstadswinkels en baanwinkels en een goede geografische spreiding over België.
- tijdstip van beleggen: op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten.

Operationele risico's

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd zoals:

- investeringsrisico's: binnen Intervest Retail zijn er interne controle maatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.
- verhuurrisico's: deze hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Intervest Retail inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externe taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt per kwartaal de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.
- kostenbeheersingsrisico's: het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Retail zijn verschillende interne controle maatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen.
- debiteurenrisico's: binnen Intervest retail gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen gestort of bankgaranties gesteld. Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De financiële en property administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden.
- juridische en fiscale risico's: met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als

gevolg van inadequate contracten te beperken. Intervest Retail is verder verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen.

Fiscaliteit speelt bij het beleggen in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit taks, erfpachtbelasting bij split-acquisitions, roerende voorheffing, enz). Deze fiscale risico's worden continue beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

Financiële risico's

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

- **financieringsrisico:** de vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de retailportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling van de retailmarktcyclus. Intervest Retail streeft steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Retail ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de lange termijn financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5,0 jaar.
- **liquiditeitsrisico:** Intervest Retail dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand, faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient Intervest Retail te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft Intervest Retail voorzien in voldoende kredietruimte bij haar financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.
- **renterisico:** als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding eenderde korte termijn vreemd vermogen (met variabele rente) en tweederde lange termijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Gedurende 2006 zijn een aantal renteswaps afgesloten met een looptijd van 5 jaar om het renterisico in de toekomst te beperken.

Compliance risico's

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Intervest Retail beperkt dit risico door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest Retail in het verleden reeds een interne gedragscode (code of conduct) en een klokkenluiderregeling opgesteld.

Intervest Retail besteedt de nodige aandacht aan de beheersing van bovenvermelde risico's. Intervest Retail blijft echter qua omvang een beperkte organisatie zonder aparte interne audit afdeling. Gezien de beperkte complexiteit van de dagelijkse transacties en de korte interne rapporterings- en communicatielijnen acht de raad van bestuur dit adequaat vanuit het oogpunt van het risicomanagement.

6. *Relevante inlichtingen openbare overnamebieding*

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen vereist conform artikel 34 van het K.B. van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2007 van de vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

2. **BESTEMMING VAN HET RESULTAAT**

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2007 van Intervest Retail nv als volgt te bestemmen:

In duizenden €

- winst van het boekjaar	€ 25.844
- toerekening van portefeuilleresultaat op onbeschikbare reserves	- € 18.500
- over te dragen winst	€ 7.344

Aan de algemene vergadering van de aandeelhouders zal op 2 april 2008 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 1,47 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,25 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Rekening houdende met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 7.465.432³.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst, aangezien in 2007, conform haar politiek 100% van de enkelvoudige uitkeerbare winst uitgekeerd wordt.

3. **INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR**

Er zijn geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2007.

4. **ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - BIJKANTOREN**

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

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5. **BEZIT EIGEN AANDELEN**

Intervest Retail nv bezit geen eigen aandelen, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

³ Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet de geconsolideerde winst, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.

6. BEZOLDIGINGEN VAN BESTUURDERS EN LEIDINGGEVENDE PERSONEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. De onafhankelijke, niet gedelegeerde bestuurders van de vennootschap ontvangen met betrekking tot het voorbije boekjaar rechtstreeks en onrechtstreeks de hierna vermelde bezoldigingen binnen de vennootschap. Er werden geen tantièmes toegekend.

- de heer Paul Christiaens:	€ 15.000,-
- de heer Gérard Philippson:	€ 14.000,-
- de heer Nick Van Ommen:	€ 14.000,-

2. De leden van het directiecomité en de gedelegeerde bestuurder van de vennootschap ontvingen tijdens het voorbije boekjaar een vergoeding van € 321.589 alsmede een variabele remuneratie van € 27.000.

3. Er vonden geen belangrijke (> 500 stuks) verwervingen en overdrachten van stemrechtverlenende effecten van de vennootschap plaats gedurende het afgelopen boekjaar, door leden van de raad van bestuur of door leden van het directiecomité of door personen die nauw gelieerd zijn met personen met dergelijke leidinggevende verantwoordelijkheid.

7. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Hierna geeft de raad van bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

De leningen met een vaste rente bedragen per 31 december 2007 in totaal € 71.792.(000). Het gedeelte van de opgenomen leningen met een variabele rente is € 57.570.(000).

Om het renterisico in te dekken werd op 4 oktober 2005 een CAP en een Interest Rate Swap (IRS) contract afgesloten voor een totaal bedrag van € 25 miljoen. Dit contract heeft als eindvervaldatum maart 2010. Op 20 december 2006 werd, zoals contractueel bepaald, de CAP omgezet in een IRS met dezelfde eindvervaldatum.

8. CORPORATE GOVERNANCE

Naast de naleving van de algemene en de sector-specifieke wetgeving en van de eigen statuten legt de raad van bestuur van Intervest Retail zich hoge normen op in verband met het deugdelijk ondernemingsbestuur.

Intervest Retail onderschrijft daarom de geest en de 9 principes van de vrijwillige Belgische Corporate Governance Code van 9 december 2004. De raad van bestuur van Intervest Retail stelde bijgevolg een intern "corporate governance charter" op dat regelmatig bij gewerkt wordt. Dit charter kan geraadpleegd worden op de website van de onderneming (www.intervest.be).

De raad van bestuur heeft echter geoordeeld dat het gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de code niet navolgt.

Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" principe (comply or explain) is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang, het korte beursverleden en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide bevak-wetgeving.

De draagwijdte en de afwijkingen worden toegelicht in het corporate governance hoofdstuk in de Jaarbrochure. Dit bevat ook de hoofdlijnen en de feitelijke gegevens van de huidige corporate governance structuur.

9. BELANGENCONFLICTREGELING

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar het KB van 10 april 1995, Afdeling 3, artikels 22 tot en met 27 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

VastNed Retail nv, controlerende aandeelhouder van de vennootschap, heeft aan de raad van bestuur begin december 2007 het verzoek voorgelegd om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap aan haar ter beschikking te stellen. Dit verzoek kaderde in een door VastNed Retail nv opgestarte procedure, waaraan een beperkt aantal partijen deelnemen, die moet leiden tot de selectie van een geprefereerde kandidaat-bieder die met de steun van het bestuursorgaan van VastNed Retail nv een openbaar bod zal uitbrengen op VastNed Retail nv. In het kader van deze selectieprocedure wenst VastNed Retail nv aan de kandidaat-bieders de mogelijkheid te bieden een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek uit te voeren op VastNed Retail nv en haar dochterondernemingen, inclusief de vennootschap Intervest Retail.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 13 december 2007 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van de heren Christiaens, Rijnboutt en van Ommen, die op hun beurt een expert aanstelden in de persoon van de heer Blumberg, managing partner van Linklaters. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door de heer Blumberg, een advies op, waarvan het besluit als volgt luidt:

“Het Comité is van oordeel dat het op grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om gevolg te geven aan het Verzoek van VastNed, en dat de vennootschap hierdoor niet wordt benadeeld, op voorwaarde dat deze informatie wordt vrijgegeven onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald onder [4.2 - zie hierna, tekst hernomen in het besluit van de Raad van Bestuur].”

De Raad van Bestuur heeft vervolgens op 13 december 2007 beslist:

“Op het Verzoek van VastNed om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap ter beschikking te stellen met het oog op het openstellen van deze informatie aan de kandidaat-bieders die deelnemen aan de door VastNed georganiseerde Selectieprocedure, kan worden ingegaan onder de volgende voorwaarden en modaliteiten:

A. Contractuele waarborgen op het vlak van confidentialiteit en ‘standstill’

Alle kandidaten aan wie de mogelijkheid van due diligence op de vennootschap wordt geboden, moeten gepaste confidentialiteits- en standstill-verbintenissen onderschrijven, waarin zij er zich (minstens) toe verbinden om (i) de confidentialiteit te bewaren van niet-publieke informatie betreffende de vennootschap die zij ontvangen in het kader van due diligence, en deze informatie niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze van de Selectieprocedure, en (ii) geen effecten te verwerven van de vennootschap of daartoe een verbintenis aan te gaan, of aan te kondigen de intentie te hebben om effecten van de vennootschap te verwerven, gedurende een standstill-periode die loopt zolang de Selectieprocedure loopt.

De raad van bestuur begrijpt dat elke kandidaat die zich aanmeldt in de Selectieprocedure een confidentialiteits- en standstill-overeenkomst moet ondertekenen met VastNed alvorens hij tot de procedure wordt toegelaten. Aan het verstrekken van de door VastNed gevraagde informatie wordt de voorwaarde verbonden dat deze informatie niet aan enige kandidaat ter beschikking kan worden gesteld vooraleer de vennootschap inzage heeft gekregen in de confidentialiteits- en standstill-overeenkomst die door de betreffende kandidaat werd ondertekend, én op voorwaarde dat de betreffende overeenkomst gepaste waarborgen biedt. De raad van bestuur begrijpt dat de door de kandidaten ondertekende of te ondertekenen confidentialiteits- en standstill-overeenkomsten gebaseerd (zullen) zijn op het standaard model dat is aangehecht als Bijlage 1 bij het advies van het Comité, en

bevestigt hierbij van oordeel te zijn dat deze standaard gepaste waarborgen biedt. Ten einde de flexibiliteit van de Selectieprocedure niet te compromitteren, verleent de raad van bestuur aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap de bevoegdheid om geval per geval te oordelen of confidentialiteits- en standstill-overeenkomsten die afwijken van het standaard model nog gepaste waarborgen bieden.

Van VastNed wordt een afzonderlijk engagement gevraagd, waarbij VastNed belooft om zich gedurende een periode van drie maanden na afloop van de standstill-periode als bepaald in het standaard model van confidentialiteits- en standstill-overeenkomst te onthouden van enige medewerking aan enig openbaar bod op de vennootschap anders dan met instemming van de raad van bestuur van de vennootschap (volgens het model van brief hierbij aangehecht als Bijlage 2 bij het advies van het Comité).

B. Beperking van het aantal kandidaten toegelaten tot due diligence

Due diligence op de vennootschap moet worden voorbehouden aan een beperkt aantal partijen. Indien teveel kandidaten zich aanmelden voor de Selectieprocedure dan moet een eerste selectie worden gemaakt vooraleer due diligence van start gaat. De raad van bestuur begrijpt dat er zich thans een vijftal kandidaten zouden hebben aangemeld, en oordeelt dat de door VastNed gevraagde informatie slechts ter beschikking kan worden gesteld op voorwaarde dat deze niet wordt vrijgegeven aan een aantal kandidaten dat substantieel hoger ligt. Waar precies de grens dient te liggen, is niet in absolute termen te bepalen, en zal met name afhangen van het type van kandidaten: indien bij voorbeeld rechtstreekse concurrenten een relatief groot aandeel hebben in de volledige groep van kandidaten, zal de kritische grens sneller bereikt zijn. Ten einde de flexibiliteit van de Selectieprocedure niet te compromitteren, verleent de raad van bestuur aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap de bevoegdheid om te beoordelen wanneer de kritische grens geacht moet worden te zijn bereikt.

C. Gefaseerde terbeschikkingstelling van 'commercieel gevoelige informatie'

Commercieel gevoelige informatie kan niet onmiddellijk worden vrijgegeven aan de volledige groep van kandidaten die initieel wordt toegelaten tot due diligence. Bepaalde informatie zal slechts ter beschikking worden gesteld nadat binnen de initiële groep van kandidaten één of meerdere verdere selecties werden gemaakt. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie helemaal niet ter beschikking kan worden gesteld.

Bepaalde informatie zal 'absoluut' commercieel gevoelig zijn, d.i. (even) gevoelig ten aanzien van elke kandidaat die ze ontvangt. Informatie kan evenwel ook 'relatief' commercieel gevoelig zijn, in de zin dat ze dat enkel is ten aanzien van een bepaalde kandidaat of een bepaald type van kandidaat (zoals rechtstreekse concurrenten van de vennootschap). Dit betekent dat het vanuit het standpunt van (het belang van) de vennootschap in principe mogelijk is dat informatie aan een bepaalde kandidaat wordt vrijgegeven terwijl een andere kandidaat deze niet of pas later ontvangt. De raad van bestuur wijst erop dat de vennootschap zelf geen wettelijke verplichting heeft om de informatie te verstrekken op basis van gelijkheid (enkel in geval formeel een openbaar bod en een openbaar tegenbod/hoger bod wordt uitgebracht op de vennootschap zelf, is de vennootschap verplicht de bieder, tegenbieder en hogere bieder op voet van gelijkheid te informeren). Indien VastNed zich in de regels van de Selectieprocedure niet het recht van ongelijke informatieverstrekking voorbehoudt, dan zal met het vrijgeven van bepaalde commercieel gevoelige informatie worden gewacht totdat dit verantwoord is ten aanzien van alle kandidaten die op dat moment nog in procedure zijn.

De beoordeling of bepaalde informatie commercieel gevoelig is, is een feitelijke afweging die geval per geval moet worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor de beoordeling in welk stadium van de Selectieprocedure bepaalde commercieel gevoelige informatie kan worden meegedeeld. De raad van bestuur verleent dan ook aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap de bevoegdheid om deze beide afwegingen te maken. Daarbij wordt als richtlijn meegegeven dat de volgende informatie in principe commercieel gevoelig is: (i) financiële of fiscale informatie geïndividualiseerd per gebouw, (ii) geïndividualiseerde informatie rond duur en beëindigingsmodaliteiten van huurcontracten, (iii) arbeids- of managementcontracten van personeel, en (iv) elke informatie die financiële of commerciële

prognoses inhoudt. Bij de beoordeling in welk stadium van de procedure bepaalde commercieel gevoelige informatie kan worden meegedeeld, moet de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap zich laten leiden door de gevoeligheidsgraad (eventueel te beoordelen in functie van de kandidaat die ze ontvangt). De voorzitter van het directiecomité zal op eerste verzoek van de raad van bestuur verslag uitbrengen over de voortgang van het proces, op de wijze en in de vorm redelijkerwijze bepaald door de raad.

D. Geen terbeschikkingstelling van 'voorkennis'

Indien de vennootschap in de loop van de Selectieprocedure over voorkennis zou beschikken, en zij conform de toepasselijke regels inzake marktmisbruik zou beslissen om de openbaarmaking van deze voorkennis uit te stellen, dan mag deze achtergehouden informatie niet worden meegedeeld aan de kandidaten."

De raad van bestuur heeft tevens de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgl. Venn. ovv CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor, bij toepassing van artikel 524 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het oordeel van de commissaris dienaangaande luidde :

"Naar onze mening zijn de economische en verifieerbare gegevens vervat in de notulen van de Raad van Bestuur van 13 december 2007 en in het verslag van het bovengenoemde comité van 3 onafhankelijke bestuurders waarheidsgetrouw."

De raad vermeldt dat ook de procedure opgelegd door artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks werd nageleefd."

10. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, ter uw goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elke een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2007. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007 werden ter uw beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 18 februari 2008.

De raad van bestuur,



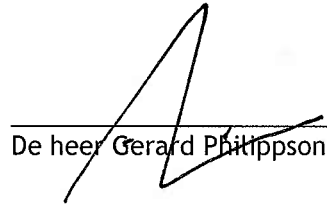
De heer Reinier van Gerrevink



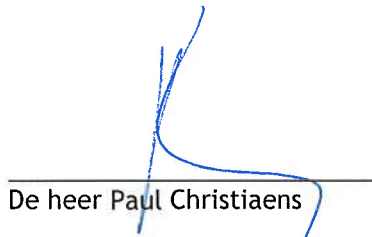
De heer Hubert Roovers



De heer Nick van Ommen




De heer Gerard Philippson



De heer Paul Christiaens



De heer Hans Pars



European Maritime Surveys
Organisation (EMSO) bvba,
met als vaste vertegenwoordiger
de heer Chris Peeters