

INTERVEST

RETAIL

HALFJAARBROCHURE 30 JUNI 2004

W W W . I N T E R V E S T . B E



INTERVEST

RETAIL

Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem

Vastgoedbeleggingsvennootschap opgericht
als een Naamloze Vennootschap met Vast Kapitaal
naar Belgisch Recht



HALFJAARBROCHURE 30 JUNI 2004



INHOUDSOPGAVE

Bestuur en organisatie	p. 5
<hr/>	
1. Intervest Retail	p. 6
<hr/>	
1.1. Profiel	p. 6
<hr/>	
1.2. Investeringsbeleid	p. 6
<hr/>	
1.3. Beheer	p. 6
<hr/>	
2. Ontwikkelingen tijdens het eerste halfjaar 2004	p. 7
<hr/>	
2.1. Investeringen	p. 7
<hr/>	
2.1.1. Messancy Outlet Shopping	p. 8
<hr/>	
2.1.2. Wooncentrum Van De Ven	p. 8
<hr/>	
2.2. Verkopen	p. 9
<hr/>	
2.3. Fiscaliteit	p. 9
<hr/>	
3. Groeivoorzichten	p. 9
<hr/>	
4. Financiële resultaten	p. 10
<hr/>	
4.1. Financiële resultaten eerste semester 2004	p. 10
<hr/>	
4.2. Financiële resultaten tweede kwartaal 2004	p. 11
<hr/>	
4.3. Commentaar op de cijfers	p. 11
<hr/>	
4.4. Inventariswaarde	p. 12
<hr/>	
4.5. Conversie naar IFRS	p. 13
<hr/>	
4.6. Verslag van de Commissaris	p. 15
<hr/>	
4.7. Beurskoers	p. 16
<hr/>	
5. Vastgoedportefeuille	p. 16
<hr/>	
5.1. Conclusies van de vastgoeddeskundigen	p. 16
<hr/>	
5.2. Kerncijfers en grafieken	p. 19
<hr/>	
5.3. Overzicht van het vastgoed op 30 juni 2004	p. 20

BESTUUR EN ORGANISATIE

Maatschappelijke zetel
Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer
0431.391.860

Raad van Bestuur

- Paul Christiaens, Bestuurder
- Gérard Philippon, Bestuurder
- Joost Rijnbout, Gedelegeerd Bestuurder
- Hubert Roovers, Gedelegeerd Bestuurder
- Reinier van Gerrevink, Voorzitter

Directiecomité

- BVBA Gert Cowé, Voorzitter, CEO
- BVBA Nicolas Mathieu, CFO
- BVBA Rudi Talemans, COO

Commissaris

Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren, burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Louizalaan 240, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bewaarhoudende bank – Financiële dienst –
Liquidity Provider
Bank Degroof, Nijverheidsstraat 44, 1000 Brussel

Vastgoedexperten

- Cushman & Wakefield Healey & Baker, Kunstlaan 58 bus 7, 1000 Brussel
- de Crombrughe & Partners, G. Demeylaan 72-74, 1160 Brussel

Datum jaarvergadering
Tweede woensdag in mei, 14u30



1. INTERVEST RETAIL

1.1. Profiel

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadswinkels op topliggingen en in baanwinkels. Winkelcentra behoren eveneens tot de mogelijkheden. Daarnaast belegt de vennootschap in een factory outlet te Messancy.

De portefeuille omvat momenteel 351 verhuurbare units, verspreid over 102 verschillende locaties. 37% van de vastgoedportefeuille bestaat uit binnenstadslocaties, 47% uit baanwinkels en 16% uit een factory outlet. De totale waarde per 30 juni 2004 bedraagt € 290.769.280,80 (belegingswaarde vrij op naam)/259.182.085,14 (liquidatiewaarde kosten koper).

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

1.2. Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid 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.

Uitbreiding van de portefeuille dient steeds te leiden tot een betere risicospreiding, kostenvoordelen en toenemende aandeelhouderswaarde. In de mate van het mogelijke worden fusies en inbrengen in natura gerealiseerd tegen uitgifte van nieuwe aandelen, waardoor de free float¹ en de liquiditeit² van het aandeel verbeterd worden.

Als uitgangspunt voor de lange termijn geldt dat de financiering van de vastgoedportefeuille met vreemd vermogen (conform de huidige wettelijke bepalingen) beperkt blijft tot maximum 50% van de activa.

1.3. Beheer

Intervest Retail past de principes van corporate governance toe om de aandeelhouderswaarde zo goed mogelijk te verhogen.

De Raad van Bestuur, die voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders bestaat, heeft als voornaamste taken het uitzetten van de

¹ Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

² Liquiditeit is de vlotheid waarmee een aandeel verhandeld kan worden.

strategie, het goedkeuren van de jaarrekening en het uitoefenen van controle op het Directiecomité. Binnen de Raad van Bestuur werd een Auditcomité opgericht dat voornamelijk de correctheid, de volledigheid en de kwaliteit van de te publiceren financiële informatie controleert. De leden van de Raad van Bestuur zijn de volgende:

- Gérard Philippson, onafhankelijk bestuurder en lid van het Auditcomité;
- Paul Christiaens, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het Auditcomité;
- Joost Rijnboutt, gedelegeerd onafhankelijk bestuurder;
- Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder en vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder;
- Reinier van Gerrevink, voorzitter van de Raad van Bestuur, lid van het Auditcomité en vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder.

Sinds 1 januari 2004 is Intervest Retail een 'self managed fund' met eigen personeel en een eigen Directiecomité. Dit Directiecomité heeft alle bevoegdheden behalve diegene die wettelijk zijn voorbehouden aan de Raad van Bestuur, het strategisch beleid en handelingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het wetboek van vennootschappen. Het Directiecomité bestaat uit volgende leden:

- Gert Cowé BVBA, vertegenwoordigd door Gert Cowé, voorzitter, Chief Executive Officer
- Nicolas Mathieu BVBA, vertegenwoordigd door Nicolaas Mathieu, Chief Financial Officer
- Rudi Taelemans BVBA, vertegenwoordigd door Rudi Taelemans, Chief Operating Officer

2. ONTWIKKELINGEN TIJDENS HET EERSTE HALFJAAR 2004

2.1. Investeringsen

Gedurende het eerste semester waren er geen nieuwe aankopen. Veel van de aandacht ging uit naar de verdere ontwikkeling van Messancy Outlet Shopping (MOS) en de herontwikkeling van Wooncentrum Van De Ven te Olen.





2.1.1. Messancy Outlet Shopping

In een factory outlet is er een geconcentreerd aanbod van winkels waar de producenten hun goederen rechtstreeks kunnen aanbieden aan fikse kortingen (minstens 25% korting t.o.v. detailhandelprijzen). Daarenboven dienen deze producten de laatste van een reeks of van een vorig seizoen te zijn, licht beschadigd te zijn of deel uitmaken van overstocks of testproducten.

Messancy Outlet Shopping (MOS) bestaat uit \pm 13.700 m² winkelopervlakte en \pm 4.000 m² oppervlakte voor horeca en vrijetijdsbesteding. Het centrum opende haar deuren op 5 juni 2003 met 8 winkelunits verhuurd, zijnde 17,37% van de winkeloppervlakte. Per 30 juni waren 16 winkelunits verhuurd, zijnde 43,31% van de totale winkelopervlakte.

Als gevolg van de minder gunstige ontwikkelingen van de consumentenbestedingen in combinatie met de relatief forse groei van het aantal outlet centra in Europa (bijna 100 in 10 jaar tijd), loopt de verhuring van dit ontwikkelingsproject minder vlot dan oorspronkelijk ingecaluleerd.

Daarom werd besloten om nieuwe impulsen te geven aan het centrum, voornamelijk op het vlak van (lokale en supra-lokale) marketing en management. Deze wijzigingen werpen hun vruchten af: de laatste maanden zijn de bezoekersaantallen en de omzetcijfers reeds aanmerkelijk verbeterd.

Ook zullen nieuwe -deels financiële- impulsen gegeven worden aan de verhuurstrategie. De verwachting is dat de positieve evolutie die het MOS kende tot begin dit jaar, zich daardoor opnieuw zal doorzetten.

Het management van Intervest Retail heeft ondanks de tegenvallers het vertrouwen dat het centrum een succes zal worden.

2.1.2. Wooncentrum Van De Ven

Dit winkelcentrum, gelegen te Olen, is geopend begin jaren zeventig. Gedurende de 20 daarop volgende jaren breidde het stelselmatig uit en werd het een begrip in Vlaanderen en Nederland. Het winkelconcept evolueerde echter niet mee met de laatste modetendenzen en kreeg veel concurrentie uit Geel en Antwerpen (o.a. Wijnegem Shopping Center). De groep rond Frans Van De Ven ging dan ook in falen op 8 mei 2001.

Sindsdien overweegt Intervest Retail een relance van het centrum. Momenteel is Intervest Retail bezig met de laatste fase van de haalbaarheidsstudie om de wenselijkheid van een herontwikkeling te bepalen.

4. FINANCIËLE RESULTATEN (VOORNAAMSTE CIJFERS)³

Op 12.03.03 verleende de Minister van Economische Zaken de toelating om de jaarrekening op te stellen en te publiceren volgens een afwijkend schema. De halfjaarcijfers per 30.06.04 en de cijfers van het tweede kwartaal 2004 zijn weergegeven in deze vorm:

4.1. Financiële resultaten eerste semester 2004 (in € 000)

	01.01.2004 - 30.06.2004	01.01.2003 - 30.06.2003
A. Operationeel resultaat	6.511	6.403
Omzet (huurgelden)	9.631	9.281
Niet-doorgerekende kosten	-73	-72
Andere bedrijfsopbrengsten	249	52
Netto-omzet	9.807	9.261
Bedrijfskosten	-1.833	-1.374
Bedrijfsresultaat	7.974	7.887
Financieel resultaat	-1.457	-1.485
Operationeel resultaat voor belastingen	6.517	6.402
Belastingen	-6	1
B. Resultaat op de portefeuille	2.674	2.070
Gerealiseerde meer- of minderwaarden op portefeuillebestanddelen	233	40
Niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille		
- Waardering van het vastgoed in de portefeuille	2.506	2.066
- Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-65	-36
C. Uitzonderlijk resultaat	0	0
Resultaat van de periode	9.185	8.473

³ De cijfers per 30.06.2004 zijn geconsolideerd, de cijfers per 30.06.2003 zijn enkelvoudig.

4.2. Financiële resultaten tweede kwartaal 2004 (in € 000)

	01.04.2004	01.04.2003
	- 30.06.2004	- 30.06.2003
A. Operationeel resultaat	3.216	3.233
Omzet (huurgelden)	4.826	4.660
Niet-doorgerekende kosten	-39	-30
Andere bedrijfsopbrengsten	176	15
Netto-omzet	4.963	4.645
Bedrijfskosten	-1.014	-685
Bedrijfsresultaat	3.949	3.960
Financieel resultaat	-730	-728
Operationeel resultaat voor belastingen	3.219	3.232
Belastingen	-3	1
B. Resultaat op de portefeuille	458	903
Gerealiseerde meer- of minderwaarden op portefeuillebestanddelen	201	40
Niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille		
- Waardering van het vastgoed in de portefeuille	288	900
- Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-31	-37
C. Uitzonderlijk resultaat	0	0
Resultaat van de periode	3.674	4.136

4.3. Commentaar op de cijfers

De operationele netto winst van het eerste halfjaar van 2004 bedraagt € 6.511.309 ten opzichte van € 6.402.668 voor dezelfde periode van het vorige jaar. De operationele winst van het tweede kwartaal 2004 bedraagt € 3.216.114 ten opzichte van € 3.232.982 voor het tweede kwartaal vorig jaar en ten opzichte van € 3.295.195 voor het eerste kwartaal van 2004. Bijgevolg bedraagt het uitkeerbaar resultaat voor het eerste halfjaar € 1,28 per aandeel ten opzichte van € 1,26 per aandeel over dezelfde periode van het voorgaande jaar.

De bedrijfskosten zijn toegenomen van - € 1.374.480 voor het eerste halfjaar van 2003 naar - € 1.833.362 voor het eerste halfjaar van 2004 door voornamelijk het boeken van enkele waardeverminderingen op dubieuze vorderingen die uit voorzichtigheidsoverwegingen werden genomen.

De financiële resultaten, die voor het merendeel uit interestlasten op bankfinancieringen bestaan, bedragen - € 1.456.888 voor het eerste semester 2004 ten opzichte van - € 1.485.528 voor het eerste semester 2003. Hoewel vanaf 2004 voor ongeveer twee derde van de leningen de rente werd vastgelegd en het renterisico aldus werd beperkt, zijn de financiële resultaten positief geëvolueerd.

Het resultaat op de portefeuille voor het eerste halfjaar van 2004 bedraagt € 2.674.263 ten opzichte van € 2.070.537 voor dezelfde periode in 2003. Dit resultaat op de portefeuille bestaat voor € 170.187 uit de meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van panden te Elewijt, Vilvoorde en Waver en voor € 2.505.595 uit niet-gerealiseerde meerwaarden op het vastgoed ten gevolge van de waardering van de onafhankelijke vastgoedexperten. Door de goede netto actiefwaarde van het winkelvastgoed blijft de portefeuille periode na periode mooie waardeinstijgingen tonen.

De netto actiefwaarde van het aandeel gewaardeerd vrij op naam en inclusief de lopende winst van het eerste halfjaar per 30 juni 2004 bedraagt € 33,75 ten opzichte van € 32,45 op 30 juni 2003. Aangezien per 30 juni 2004 de beurskoers € 32,90 per aandeel bedraagt, noteert het aandeel met een lichte onderwaardering van 2,5%.

De schuldgraad (gebaseerd op het vastgoed gewaardeerd kosten koper en inclusief de winst van het lopende boekjaar die als een uit te keren dividend of schuld wordt aangemerkt) bedraagt 49,20%.

4.4. Inventariswaarde (in € per aandeel)

	30.06.04	31.12.03	30.06.03	31.12.02	30.06.02
Netto actiefwaarde (incl. tussentijds resultaat of dividend)	33,75	34,30	32,45	33,03	31,99
Bruto dividend	-	2,54	-	2,42	-
Netto dividend	-	2,16	-	2,06	-
Beurskoers op afsluitingsdatum	32,90	34,00	34,50	33,30	31,75
Over-/onderwaardering t.o.v. netto actiefwaarde (%)	-2,52	-0,88	6,32	0,82	-0,75

4.5. Conversie naar International Financial Reporting Standards (IFRS)

4.5.1. Algemeen

In 2002 heeft de Europese Unie de verordening 1606/2002 aanvaard, waarbij alle beursgenoteerde bedrijven in de Europese Unie verplicht worden om met ingang van het boekjaar dat begint op of na 1 januari 2005, hun geconsolideerde jaarrekening op te maken volgens de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) en de “International Accounting Standards” (IAS) zoals uitgevaardigd door de “International Accounting Standards Board” (IASB). De IAS standaarden 32 en 39 over financiële instrumenten werden voorlopig nog niet goedgekeurd door de Europese Unie, zodat deze standaarden nog niet verplicht zijn, maar desgevallend vrijwillig toegepast kunnen worden.

Intervest Retail NV zal in 2005 haar geconsolideerde jaarrekening opmaken volgens deze boekhoudnormen. Hierbij wordt deze overgang gezien als een nuttige stap om de transparantie en de vergelijkbaarheid van de rapportering van beursgenoteerde bedrijven in het algemeen en Intervest Retail NV in het bijzonder te verbeteren. Deze overgang vergt echter substantiële inspanningen van het management en het personeel van de onderneming en de bijstand van externe adviseurs brengt bijkomende kosten met zich mee.

Intervest Retail NV heeft een gedetailleerd plan opgesteld en de nodige middelen vrijgemaakt om de omzetting van de geconsolideerde jaarrekening, die momenteel volgens de Belgische algemeen aanvaarde boekhoudregels en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks wordt opgemaakt, tijdig, correct en efficiënt om te zetten naar de IFRS/IAS normen.

Hierbij werden reeds een aantal stappen gezet. Er werd een projectteam samengesteld waarvan de leden de nodige opleiding en seminars hebben gevolgd. Dit projectteam wordt bijgestaan door adviseurs, die een specialisatie hebben opgebouwd in deze materie. De overgang naar IFRS gebeurt bovendien in overleg met de Commissaris van de onderneming. De IFRS en IAS standaarden werden overlopen om hun toepasbaarheid op de onderneming te onderzoeken. Bovendien werden voor elke post van de balans de toepasselijke IFRS regels geïdentificeerd. Deze werden vergeleken met de bestaande Belgische boekhoudregels en de voornaamste verschillen, de gevraagde bijkomende toelichtingen, de nood aan extra informatie en de noodzakelijke actiepunten werden vastgesteld.

De belangrijkste relevante verschillen tussen de Belgische boekhoudregels en de IFRS/IAS standaarden voor Intervest Retail NV kunnen als volgt kort worden samengevat:

4.5.2. Algemene toepasselijke verschillen tussen Belgische boekhoudregels en IFRS

Volgens de Belgische boekhoudregels wordt de jaarrekening opgesteld na winstverdeling, zodat het uit te keren dividend als schuld wordt geboekt in het jaar waarin ze is ontstaan. Volgens de IFRS/IAS regels behoort de winst van het boekjaar tot het eigen vermogen en wordt de resultaatverdeling, inclusief het uit te keren dividend, pas als schuld geboekt op het moment dat de algemene vergadering deze resultaatverdeling goedkeurt. Dit zal op de beginbalans per 1 januari 2004 opgemaakt volgens de IFRS/IAS standaarden een positief effect hebben op het eigen vermogen van € 12,9 miljoen.

Volgens de IFRS/IAS regels kunnen geen voorzieningen voor onderhoud en herstellingen aangelegd worden zoals in het Belgisch boekhoudrecht voorzien is en dienen de bestaande voorzieningen in dit verband als eigen vermogen beschouwd te worden. Intervest Retail legt geen voorzieningen aan voor onderhoud en herstellingen zodat dit geen impact heeft.

In Belgisch boekhoudrecht is voorzien om bepaalde kosten en opbrengsten als uitzonderlijke kosten en opbrengsten te boeken, wat niet voorzien is volgens de IFRS/IAS standaarden.

De IFRS/IAS standaarden vereisen veel meer toelichtingen dan de Belgische boekhoudregels. Hier kan bijvoorbeeld de opdeling volgens bedrijfs- en geografisch segment, de cashflowtabel, de reconciliatie van het eigen vermogen, de opsplitsing van de kosten over huurgenererend en niet-huurgenererend vastgoed weergegeven worden.

4.5.3. Specifieke verschillen eigen aan vastgoedbevaks i.v.m. IFRS

De activa van Intervest Retail NV bestaan voor het overgrote deel uit vastgoed. Dit vastgoed wordt overeenkomstig het Koninklijk Besluit op de vastgoedbevaks momenteel reeds volgens reële marktwaarde geboekt, zoals tevens voorgeschreven volgens IFRS. In België is er echter nog altijd geen duidelijkheid of het begrip reële marktwaarde zoals bepaald in de IFRS/IAS standaarden overeenstemt met de beleggingswaarde vrij op naam of de liquidatiewaarde kosten koper zoals momenteel gehanteerd door de vastgoedexperts. Alhoewel reeds overleg werd gepleegd tussen de vastgoedbevaks onderling, de vereniging voor collectieve beleggingsinstellingen en met de bedrijfsreviso-

ren is er nog geen finaal standpunt over de interpretatie van het begrip reële marktwaarde.

Wat de bedrijfsinkomsten betreft, zullen aan huurders toegekende voordelen, zoals huurkortingen, huurvrije perioden en andere voordelen volgens IFRS/IAS in mindering gebracht moeten worden van de omzet, pro rata temporis van de periode waarover deze huurinkomsten lopen, i.e. vanaf de datum van het ter beschikking stellen van het gebouw tot de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder. Deze huurkortingen en huurvrije periodes worden momenteel niet geboekt noch gespreid zodat zij enkel de resultaten beïnvloeden voor de periode waarin ze effectief zijn toegekend. Het effect op het eigen vermogen van de beginbalans in IFRS van 1 januari 2004 kan geraamd worden op € 0,6 miljoen.

4.6. Verslag van de Commissaris

Wij hebben de tussentijdse geconsolideerde balans per 30 juni 2004 van INTERVEST RETAIL NV, VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT nagezien, alsmede de tussentijdse geconsolideerde resultatenrekening voor de zes maanden eindigend op die datum. Deze tussentijdse financiële staten werden opgesteld door de Directie van de onderneming.

Ons nazicht werd uitgevoerd overeenkomstig de desbetreffende aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Het nazicht van tussentijdse financiële staten bestaat hoofdzakelijk uit een analytisch onderzoek van de financiële gegevens en een bespreking ervan met de Directie. De draagwijdte van dit nazicht is minder diepgaand dan bij een opdracht uitgevoerd volgens de algemeen aanvaarde controlenormen.

Ons nazicht heeft evenwel geen feiten of elementen aan het licht gebracht die ons zouden doen besluiten dat de tussentijdse financiële staten per 30 juni 2004 niet opgesteld zouden zijn conform de wetgeving op de boekhouding en de waarderingsregels van de vennootschap.

10 augustus 2004

De Commissaris,

Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

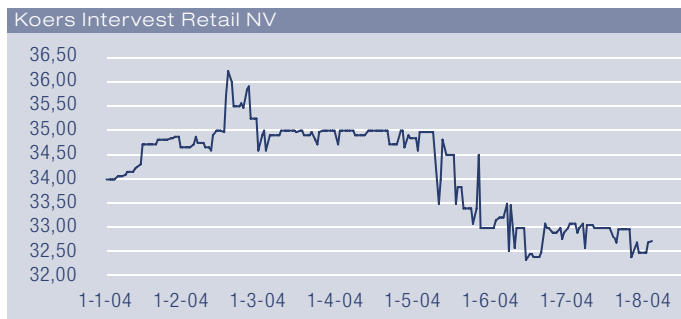


4.7. Beurskoers

Tijdens de eerste zes maanden van het jaar 2004 schommelde de beurskoers tussen € 32,33 en € 36,20. Per 30 juni stond het aandeel op € 32,90. Dit betekent een onderwaardering van 2,5% t.o.v. de netto actiefwaarde per 30 juni 2004.

De free float per 30 juni bedroeg 23,40% (22,82% ultimo 2003).

Het gemiddeld verhandelde dagvolume voor het eerste semester bedroeg 1.421 stuks.



Voor het interpreteren van de grafiek dient rekening gehouden te worden met het uitbetalen van het dividend over 2003 ten bedrage van € 2,54 op 28 mei 2004.

5. VASTGOEDPORTEFEUILLE

5.1. Conclusies van de vastgoeddeskundigen

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

In haar verslag van 30.06.04, verklaart Cushman & Wakefield Healey & Baker dat de waarde van de winkelportefeuille (exclusief Messancy Outlet Shopping) € 223.607.780 bedraagt. In haar verslag van 30.06.04, verklaart de Crombrugge en Partners dat de waarde van Messancy Outlet Shopping € 35.574.305 bedraagt.

Deze waarden zijn de liquidatiewaarden of “kosten koper” waarden, dit wil zeggen na aftrek van de registratierechten en notariskosten die eventueel bij latere verkoop van het pand onder het fiscale regime van registratierechten betaald zouden moeten worden.

De beleggingswaarde “vrij op naam”, i.e. inclusief de registratierechten en notariskosten, per 30.06.04 van Messancy Outlet Shopping bedraagt € 40.044.645, terwijl de beleggingswaarde “vrij op naam” van de overige winkelpanden € 250.724.635 bedraagt. Deze beleggingswaarden stemmen overeen met de prijs die een belegger bereid zou zijn om te betalen voor elk van de onroerende goederen van de portefeuille, teneinde er eigenaar van te worden, huuropbrengsten te genieten en de verbonden kosten te dragen.

Omtrent de evolutie van de winkelmarkt in 2004 heeft Cushman & Wakefield Healey & Baker het volgende gezegd:

“ De verhuurmarkt:

De winkelmarkt wordt duidelijk getypeerd door twee verschillende scenario's: enerzijds de winkelstraten die het moeilijk hebben en anderzijds de shopping centra en de baanwinkels die het goed blijven doen.

De activiteiten in de hoofdwinkelstraten blijven geremd door huurprijzen en overnames die door vele huurders als te hoog worden beschouwd en daardoor nemen velen een afwachtende houding aan.

Huurprijzen blijven echter redelijk stabiel, de overnames blijven dalen, hoewel er voor absolute toppanden nog steeds goede prijzen betaald worden.

De algemene verhuuractiviteit staat op een vrij laag niveau.

Voor de shopping centra kunnen we melden dat de commercialisatie van Shopping Center “L'Esplanade” in Louvain-La-Neuve gestart is. De vraag van lokale, nationale en internationale ketens is hoog.

Paprika, zustervereniging van Cassis, en The Phone House hebben beiden winkels aangehuurd in het Wijnegem Shopping Center.

De laatste beschikbare winkels in Waasland Shopping Center zijn verhuurd aan Hifinesse en Restaurant La Méditerranée.

Goede baanwinkellocaties kennen nog steeds een gestade huurgroei. Hoewel er een beperkt aantal ketens werkelijk expansief is, zorgt het uiterst beperkte aanbod voor een opwaartse druk op de huren. Vooral op de betere locaties is er veel vraag, en het begrip “overname” is er stilaan ingeburgerd. Een sterk geconcentreerde markt dus, die getuigt van grote stabiliteit.





De investeringsmarkt:

De trend ingezet gedurende het eerste trimester zet zich voort. Door een aanhoudende lage rentestand en weinig of geen valabele alternatieven op de financiële markten, noch in de andere segmenten van de onroerend goed markt, blijft de vraag naar goed gelegen beleggings-eigendommen vanwege zowel privé als institutionele investeerders op een vrij hoog peil.

Dit veroorzaakt een continue neerwaartse druk op de rendementen waarbij voor topliggingen in de hoofdwinkelstraten in sommige gevallen de rendementen al regelmatig onder de 6% duiken. Gezien het moeilijker economisch klimaat leggen de beleggers meer de nadruk op de kwaliteit van de huurder(s).

Er blijft een accuut gebrek aan kwalitatief product voor alle marktsegmenten.

Net zoals in de verhuurmarkt, dienen we voor de baanwinkels een onderscheid te maken tussen de betere locaties en de secundaire locaties.

Over het algemeen blijft er een grote schaarste aan investeringsproducten.

Rendementen op secundaire locaties zijn stabiel gebleven.

Op de betere locaties zijn de rendementen gedaald tot een niveau van rond de 7,25%.

Zowel de vraag naar individuele panden (voornamelijk van privé-investeerders) als naar grotere pakketten (van nationale en internationale fondsen en institutionele beleggers) blijft groot.”

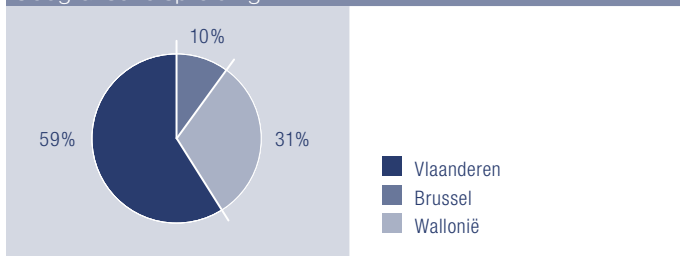
5.2. Kerncijfers en grafieken⁴

Samenvattend overzicht vastgoedpatrimonium

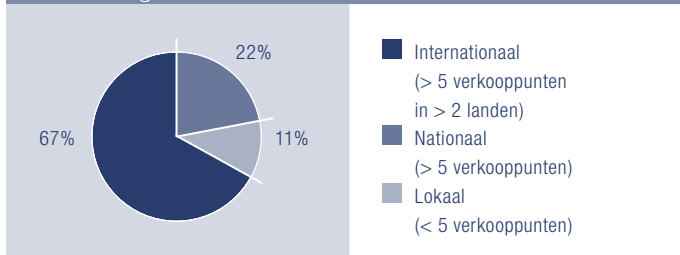
	30.06.2004	30.06.2003	30.06.2002
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	220.402	205.175	181.710
Bezettingsgraad* (%)	87,61	96,54	96,92
Beleggingswaarde "vrij op naam" (€ 000)	290.769	275.146	221.001
Liquidatiewaarde "kosten koper" (€ 000)	259.182	245.180	197.045

* Waarbij Messancy Outlet Shopping als operationeel vastgoed wordt beschouwd vanaf 31.12.2003. Zonder Messancy Outlet Shopping zou de bezettingsgraad 97,65% bedragen.

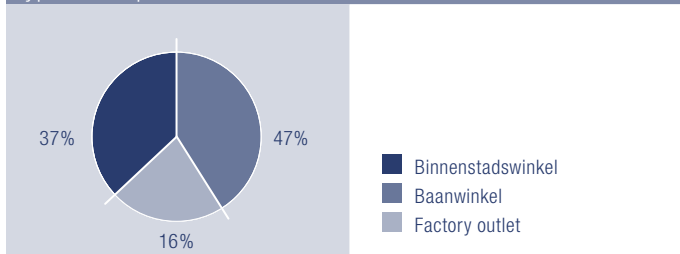
Geografische spreiding



Activiteitsregio huurder



Type winkelpand



⁴ In functie van de huuropbrengsten van het operationeel vastgoed.

5.3. Overzicht van het vastgoed op 30 juni 2004

Operationeel vastgoed				
Locatie	Type winkelpand	Opper- vlakke (m ²)	Huur in € 000	Waarde KK in € 000
AALST - Albrechtlaan 56	baanwinkel	1.000	64	441
AALST - Kalfstraat 3	baanwinkel	9.126	654	7.159
AALST - Nieuwstraat 10	stadswinkel	145	60	778
AARTSELAAR - Antwerpsesteenweg 13/4	baanwinkel	990	101	1.174
ALLEUR - Avenue de L'Expansion 16	semi-industrie	2.221	125	1.106
ANDENNE - Avenue Roi Albert 39	retail park	4.701	274	2.926
ANS - Rue de Français 393	retail park	3.980	318	3.280
ANTWERPEN - Abdijstraat 29	stadswinkel	130	29	313
ANTWERPEN - Abdijstraat 82/84	stadswinkel	165	43	474
ANTWERPEN - Breydelstraat 33	stadswinkel	144	44	527
ANTWERPEN - Carnotstraat 18/20	stadswinkel	1.298	96	1.024
ANTWERPEN - De Keyserlei 47	stadswinkel	60	41	500
ANTWERPEN - De Keyserlei 49	stadswinkel	118	55	667
ANTWERPEN - Frankrijklei 27	stadswinkel	624	70	776
ANTWERPEN - Groendalstraat 11	stadswinkel	39	22	282
ANTWERPEN - Huidevettersstraat 12	stadswinkel	791	252	3.501
ANTWERPEN - Korte Gasthuisstraat 27	stadswinkel	155	63	816
ANTWERPEN - Leysstraat 17	stadswinkel	149	155	2.128
ANTWERPEN - Leysstraat 28/32	stadswinkel	1.870	725	9.867
ANTWERPEN - Meir 99	stadswinkel	384	400	5.569
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 30	stadswinkel	66	49	676
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 32/Arme Duivelstraat 2	stadswinkel	54	49	681
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 32/Kelderstraat 7	stadswinkel	320	61	851
BALEN - Molseseesteeweg 56	retail park	1.871	116	1.239
BASTOGNE - Route de Marche 104	retail park	593	37	322
BEAUMONT - Rue G. Michiels 40	baanwinkel	1.113	95	840
BOECHOUT - Hovenseesteeweg 123-127	baanwinkel	1.022	64	666
BORGLOON - Sittardstraat 10	retail park	996	53	501
BREE - Toleikstraat 30	baanwinkel	855	51	531
BRUGGE - Steenstraat 80	stadswinkel	2.670	767	11.571
BRUXELLES - Avenue Louise 7	stadswinkel	248	210	3.377
BRUXELLES/SCHAERBEEK - Chaussée de Louvain 610/640	retail park	2.964	292	3.450
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 16	stadswinkel	1.255	222	2.581
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 41/43	stadswinkel	5.248	1.190	15.045
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 65	stadswinkel	245	44	561
BRUXELLES - Rue Bienvenue 13/15	semi-industrie	4.260	268	2.464
BRUXELLES - Rue Neuve 98	stadswinkel	162	145	1.977
CHARLEROI - Rue de la Montagne 5/7	stadswinkel	948	184	1.979



Locatie	Type winkelpand	Opper- vlakke (m ²)	Huur in € 000	Waarde KK in € 000
CHÊNÉE - Rue de la Station 23	retail park	2.881	215	2.117
DIEST - Hasseltstraat 15	stadswinkel	200	34	383
DILSEN - STOKKEM - Rijksweg 17	baanwinkel	992	69	693
DINANT - Tienne de l'Europe	retail park	4.330	294	3.106
FLÉMALLE - Rue de la Fabrique 6	retail park	2.835	192	1.872
FROYENNES - Rue des Roselières 6	baanwinkel	950	73	838
GENK - G. Lambertlaan 115	retail park	3.109	217	2.092
GENK - Hasseltweg 74	retail park	2.099	177	1.940
GENT - Veldstraat 81/Zonnestraat 6/10	stadswinkel	3.510	394	4.926
GENT - Volderstraat 15	stadswinkel	279	81	945
GERPINNES - Rue de Bertrantsart 99	retail park	290	19	187
GLAIN - Rue St. Nicolas 572	retail park	1.990	99	836
GRIVEGNÉE - Rue Servais Malaise	baanwinkel	2.000	113	1.146
HANNUT - Rue de Huy 63	retail park	3.015	181	1.830
HASSELT - Genkersteenweg 76	baanwinkel	1.241	94	1.029
HASSELT - Genkersteenweg 282	baanwinkel	2.020	99	1.025
HEUSDEN-ZOLDER - Inakker	baanwinkel	1.019	62	642
HOBOKEN - Zeelandstraat 6-8	baanwinkel	2.490	178	1.891
KAMPENHOUT - Mechelsesteenweg 38/42	retail park	3.002	181	1.988
KAPELLEN - Eikendreef 5	retail park	906	48	437
LA LOUVIÈRE - Rue Albert I 84/86	stadswinkel	190	54	575
LEOPOLDSBURG - Lidostraat 7	retail park	1.670	92	929
LEUVEN - Bondgenotenlaan 69-73	stadswinkel	1.589	523	7.017
LIÈGE - Pont d'Ile 35	stadswinkel	80	56	662
LIÈGE - Pont d'Ile 45	stadswinkel	60	60	761
LIÈGE - Pont d'Ile 49	stadswinkel	380	88	1.152
MALMÉDY - Avenue des Alliés 14B	retail park	813	51	519
MECHELEN - Bruul 39-41	stadswinkel	378	182	2.349
MECHELEN - Bruul 42-44	stadswinkel	1.410	345	4.166
MECHELEN - Yzerenleen 30	stadswinkel	350	48	578
MERKSEM - Bredabaan 474/476	stadswinkel	470	84	922
MESSANCY - Route d'Arlon 199	outlet	18.459	3.327	35.574
MESSANCY - Rue de l'Institut 44	retail park	1.998	98	1.023
MONS - Chaussée de Binche 101	baanwinkel	1.000	66	688
MONS - Grand Rue 19	stadswinkel	170	71	834
MONS - Rue de La Chaussée 31/33	stadswinkel	380	144	1.686
MORTSEL - Statielei 71/73	stadswinkel	425	121	1.407
MOUSCRON - Petite Rue 18	stadswinkel	235	38	433
OLEN - Lammerdries 6	retail park	13.452	743	6.720
OOSTENDE - Torhoutsesteenweg 610	baanwinkel	1.000	80	929
OVERPELT - Burgemeester Misottenstraat 3	baanwinkel	877	76	812
PHILIPPEVILLE - Rue de France	retail park	3.705	286	2.973
ROESLARE - Brugsesteenweg 524	baanwinkel	1.000	73	831
SCHELLE - Provinciale Steenweg 453/455	retail park	2.962	182	1.878





Locatie	Type	Opper- vlakke (m ²)	Huur in € 000	Waarde KK in € 000
SCHERPENHEUVEL - Manneberg 26	baanwinkel	600	68	704
SERAING - Boulevard Pasteur 47	baanwinkel	1.263	89	832
SINT-JOB-IN-'T-GOOR - Handelslei 10	baanwinkel	600	61	610
SINT-NIKLAAS - Kapelstraat 119	baanwinkel	940	78	345
SINT-TRUIDEN - Hasseltsesteenweg 69	baanwinkel	850	80	825
SINT-TRUIDEN - Kattestraat 25	retail park	1.401	94	997
TIELT-WINGE - Aarschotsesteenweg 1/6	retail park	18.866	1.402	15.100
TIENEN - Slachthuisstraat 36	retail park	4.871	383	4.077
TURNHOUT - Gasthuisstraat 5-7	stadswinkel	1.047	244	3.042
TURNHOUT - Gasthuisstraat 32	stadswinkel	1.743	286	3.565
VILVOORDE -				
Leuvenestraat 39/41 - Nowélaan 41	stadswinkel	485	99	1.026
VILVOORDE - Luchthavenlaan 5	baanwinkel	6.345	446	5.038
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	retail park	7.656	603	6.408
WATERLOO - Chaussée de Bruxelles 284	retail park	1.198	103	1.139
WAVRE - Rue du Commerce 26	stadswinkel	140	55	568
WAVRE -				
Rue Pont du Christ 46 - Rue Barbier 15	stadswinkel	315	105	1.195
WILRIJK - Boomsesteenweg 643-645	baanwinkel	1.837	130	1.472
WILRIJK - Boomsesteenweg 666-672	retail park	4.884	444	5.353
WILRIJK -				
Oude Baan 59-79/Boomsesteenweg 660-664	semi-industrie	20.170	694	5.048
Totaal operationeel vastgoed		220.402	22.660	255.305

Niet-operationeel vastgoed⁵

Locatie	Type pand	Opper- vlakke (m ²)	Geraamde markthuur in € 000	Waarde KK in € 000
AALST - Kalfstraat 3	kantoren	600	30	180
ELEWIJT ZEMST - Keizer Karellaan	terrein	697	0	20
OLEN - Lammerdries 6	baanwinkel	14.030	471	2.526
OLEN - Lammerdries 6	grond	32.389	0	0
OLEN - Lammerdries 6	villa's	0	0	528
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	kantoren	784	37	246
WAVRE - Rue du Commerce 26	appartementen	260	12	105
WILRIJK - Oude Baan 77-79	semi-industrie	2.852	120	272
Totaal niet-operationeel vastgoed		51.612	670	3.877

Totaal operationeel en niet-operationeel vastgoed	272.014	23.330	259.182
--------------------------------------------------------------	----------------	---------------	----------------

⁵ Het betreft hier panden die niet in aanmerking komen om verhuurd te worden.



INTERVEST
RETAIL

Intervest Retail

Uitbreidingstraat 18

B - 2600 Berchem-Antwerpen

T + 32 (0)3 287 67 81

F + 32 (0)3 287 67 89

invest@invest.be

www.invest.be

