

Verslag van de Raad van Bestuur op de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening

INTERVEST RETAIL
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 2005

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 2005 en dat werd afgesloten op 31 december 2005. Ter herinnering verwijst de Raad van Bestuur tevens naar het halfjaarverslag van de vennootschap per 30 juni 2005.

Vermits de vennootschap de dochteronderneming Messancy Outlet Management NV dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschap) 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 deze integraal geconsolideerde dochtervennootschap op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Retail NV is evenwel beperkt, vermits deze dochtervennootschap slechts het dagelijks beheer van Messancy Outlet Shopping waarneemt.

Dit jaarverslag, dat zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen (zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde), worden te uwer beschikking gesteld.

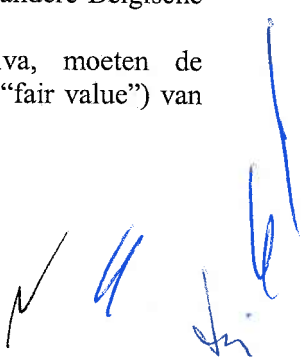
1. ONTWIKKELING, RESULTATEN EN RISICO'S VAN DE ONDERNEMING

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

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



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

- **Aanschaffingswaarde**

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

- **Investeringswaarde**

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

- **Reële waarde**

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

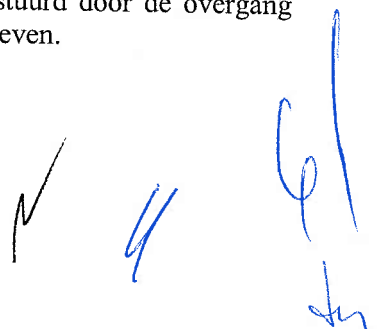
Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Zie ook www.beama.be.

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

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

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

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



2. *Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap per 31 december 2005 bedraagt € 97.213.233,32.*

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar per 31 december 2005 geen wijzigingen.

3. *Fiscaliteit.*

Intervest Retail NV nam op 20 september 2000 de vastgoedvennootschappen Nieuwe Antwerpse Luxebuildings NV, News of the World NV, Immorent NV en Zeven Zeven NV over bij wege van fusie.

Intervest Retail NV ontving met betrekking tot het "aanslagjaar 2000 speciaal" (i.e. het aanslagjaar lopende tot aan de fusiedatum van 20 september 2000) echter bijkomende aanslagbiljetten dd. 20 december 2002 voor ieder van deze vier vennootschappen, omwille van het gegeven dat de berekeningsbasis van de naar aanleiding van de fusie van 20 september 2000 verschuldigde exit-taks (i.e. de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de aldus overgenomen vennootschap) door de administratie wordt betwist. Het totaal bedrag aan bijkomende aanslagen in dit verband bedraagt € 218.251,-

Tegen deze bijkomende aanslagen werden door Intervest Retail NV op 17 maart 2003 bezwaarschriften ingediend.

Op 23 december 2005 werd evenwel een administratieve omzendbrief opgesteld (gepubliceerd op 6 januari 2005), waarin de administratie aanvaardt dat de exit-taks berekend dient te worden op basis van een waardering van het betreffende vastgoed Kosten Koper (zonder registratierechten en transactiekosten). In de mate dat de administratie toch zou vasthouden aan de bepaling van de exit-taks op grond van de waarde van de uitgegeven aandelen (in ruil voor de fusie of inbreng van het betreffende vastgoed), zou bepaald worden dat de belastbare basis voor de exit-taks niet lager kan zijn dan de waarde van de uitgegeven aandelen, gedeeld door 100/112,5.

Deze omzendbrief werd onmiddellijk van toepassing, waardoor een groot deel van de hangende geschillen de facto beëindigd kunnen worden.

In concreto betekent dit dat de hoger vermelde betwistingen niet langer voor de rechtbanken zullen moeten beslecht worden.

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

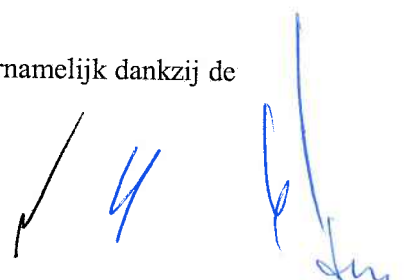
a. De geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31 december 2005 als volgt becommentariëren:

Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2005 bedraagt € 18.363.842, terwijl de vastgoed- en algemene kosten € 4.127.336 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2005 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 14.236.506.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2005 bedragen € 35.524 en de financiële kosten € 3.484.162

Er werd een winst op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 7.871.904. voornamelijk dankzij de sterke vraag naar winkelpanden op de investeringsmarkt.



De netto winst van het boekjaar bedraagt € 18.663.577.

b. De enkelvoudige jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2005 als volgt becommentariëren:

Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2005 bedraagt € 18.318.056, terwijl de vastgoed- en algemene kosten € 4.154.227 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2005 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 14.163.829.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2005 bedragen € 108.201 en de financiële kosten € 3.484.162.

Er werd een winst op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 7.871.904 voornamelijk dankzij de sterke vraag naar winkelpanden op de investeringsmarkt.

De winst van het boekjaar bedraagt € 18.663.577.

5. Risicomanagement

Het Koninklijk Besluit van 13 januari 2006 (zoals verschenen in het Staatsblad op 20 januari 2006) wijzigde artikel 96 1° van het Wetboek van Venootschappen 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.

Strategische risico's

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door strategische keuzes die Intervest Retail heeft gemaakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt in hoge mate bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid. Het gaat hierbij vooral om keuzes aangaande :

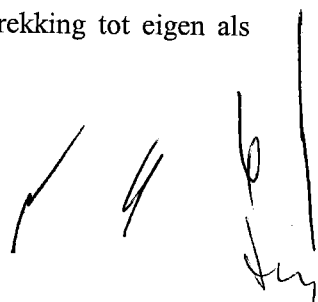
- type vastgoed: er is in principe gekozen voor beleggen in (alle typen van) winkelpanden, waarbij gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen binnenstadswinkels en baanwinkels en een goede geografische spreiding over België.
- tijdstip van beleggen: op basis van de (lokale) kennis van de economische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

Operationele risico's

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan investeringsrisico's, verhuurrisico's, kostenbeheersingsrisico's, debiteurenrisico's, juridische en fiscale risico's, calamiteitenrisico's en IT-risico's.

Financiële risico's

De voornaamste financiële risico's zijn (her)financieringsrisico zowel met betrekking tot eigen als vreemd vermogen, liquiditeitsrisico en renterisico.



Compliance risico's

Hieronder valt het risico dat wet- en regelgeving niet of onvoldoende wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen.

Intervest Retail besteedt de nodige aandacht aan de beheersing van hogervermelde 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 lijnen achten wij dit vanuit risicomanagement acceptabel.

Intervest Retail is van plan hier in het volgende jaarverslag uitgebreider op terug te komen. Hiertoe was de tijd heden te kort, gezien de datum van het K.B. (13.01.2006).

2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

In duizenden €

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

Aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders zal op 10 mei 2006 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,14 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,82 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Rekening houdende met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 10.868.044¹.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst, aangezien, conform haar politiek in 2005 bijna 100% van de enkelvoudige uitkeerbare winst uitgekeerd wordt.

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 2005.

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

¹ 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.

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

6. BEZOLDIGINGEN VAN BESTUURDERS EN LEIDINGGEVENDE PERSONEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. De bestuurders van de vennootschap ontvingen tijdens het voorbije boekjaar rechtstreeks en onrechtstreeks de hierna vermelde bezoldigingen binnen de vennootschap. Er werden geen tantièmes toegekend.

- de Heer Reinier van Gerrevink:	€ 0;
- de Heer Hubert Roovers:	€ 0;
- de Heer Joost Rijnboutt:	€ 5.423,-
- de Heer Paul Christiaens:	€ 12.395,-;
- de Heer Gérard Philippon:	€ 12.395,-.

2. De leden van het Directiecomité van de vennootschap ontvingen tijdens het voorbije boekjaar als basisvergoeding € 229.920.

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. BIJZONDERE VERGOEDINGEN VOOR DE COMMISSARIS

Tijdens het afgelopen boekjaar werden de volgende kosten geboekt voor werkzaamheden uitgevoerd door de commissaris, door personen met wie de commissaris beroepshalve in samenwerkingsverband staat of door met de commissaris verbonden vennootschappen: een bedrag van in totaal € 52.792 inclusief BTW voor werkzaamheden uitgevoerd door Deloitte & Touche Belastingconsulenten.

8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

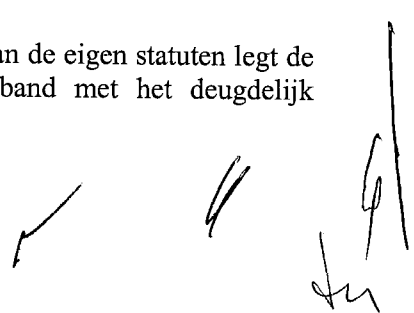
Hierna geeft de Raad van Bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de 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 2005 in totaal € 73.105.(000). Het gedeelte van de opgenomen leningen met een variabele rente is € 32.395.(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.

9. 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 voor de eerste maal een intern Corporate Governance Charter op. 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.

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 2005. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2005 werden ter uw beschikking gesteld.

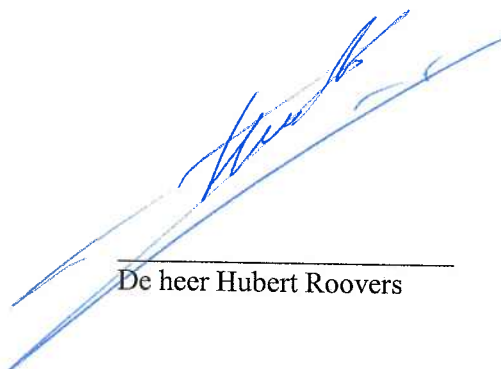
Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Rik Neckebroeck, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van zijn opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 20 februari 2006.

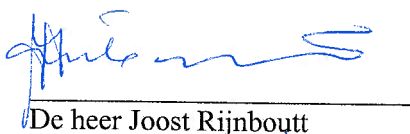
De Raad van Bestuur,



De heer Reinier van Gerrevink

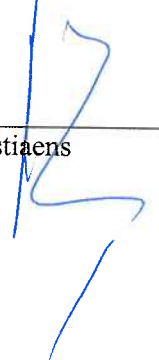


De heer Hubert Roovers



De heer Joost Rijnbouts

De heer Gerard Philippon



De heer Paul Christiaens

