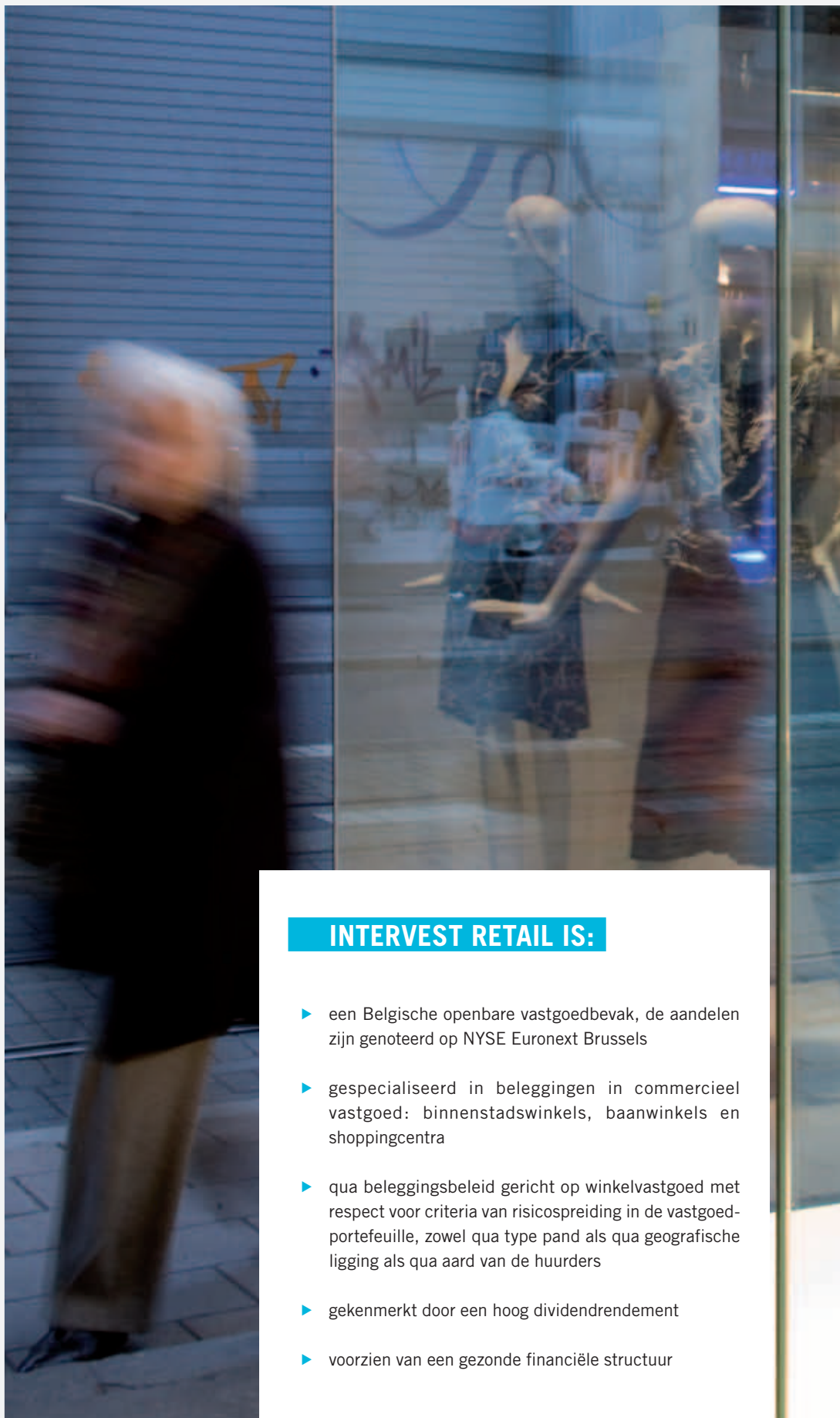


JAAARVERSLAG 2010



INTERVEST
RETAIL

KERNCIJFERS²⁰¹⁰



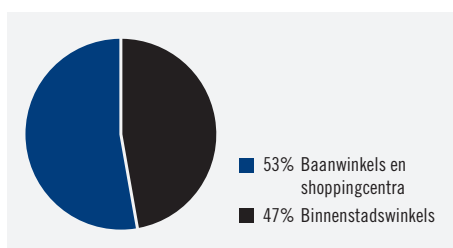
INTERVEST RETAIL IS:

- ▶ een Belgische openbare vastgoedbevak, de aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels
- ▶ gespecialiseerd in beleggingen in commercieel vastgoed: binnenstadswinkels, baanwinkels en shoppingcentra
- ▶ qua beleggingsbeleid gericht op winkelvastgoed met respect voor criteria van risicospreiding in de vastgoed-portefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders
- ▶ gekenmerkt door een hoog dividendrendement
- ▶ voorzien van een gezonde financiële structuur

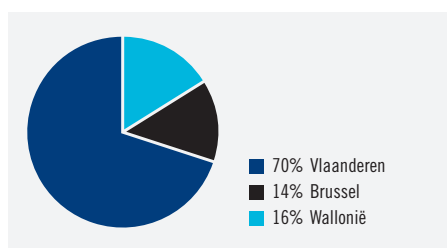
RISICOSPREIDING IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Vastgoedportefeuille	31.12.2010	31.12.2009
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	329.142	324.338
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	159.581	159.633

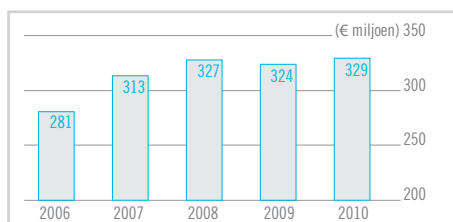
SPREIDING NAAR TYPE WINKELPAND



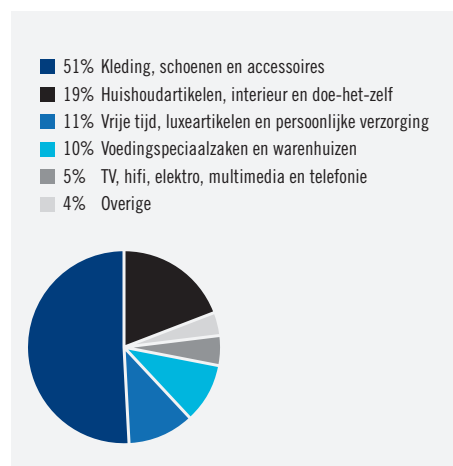
GEOGRAFISCHE SPREIDING



EVOLUTIE VAN DE REËLE VASTGOEDWAARDE



SPREIDING NAAR AARD VAN DE HUURDERS



STERKE BALANS: SCHULDGRAAD 37 %

Kerncijfers	31.12.2010	31.12.2009
Eigen vermogen (€ 000)	205.206	199.588
Vreemd vermogen (€ 000)	128.050	137.629
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	37 %	39 %

Kerncijfers per aandeel	31.12.2010	31.12.2009
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	40,41	39,30
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	42,00	40,90
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	43,00	37,60
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	6 %	- 4 %

DIVIDENDRENDEMENT

“ Op 31 december 2010 noteert de beurskoers van het Intervest Retail-aandeel € 43,00 waarmee het een brutodividendrendement van 5,8 % biedt. ”

FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2010	dinsdag 22 februari 2011
Algemene vergadering van aandeelhouders	woensdag 6 april 2011 om 14u30
Betalbaarstelling dividend:	
- Ex-date dividend 2010	maandag 18 april 2011
- Record date dividend 2010	woensdag 20 april 2011
- Uitbetaling dividend 2010	vanaf donderdag 21 april 2011
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2011	woensdag 27 april 2011
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2011	dinsdag 2 augustus 2011
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2011	vrijdag 28 oktober 2011

POSITIEVE RESULTATEN

BRUTODIVIDENDUITKERING: € 2,50 PER AANDEEL

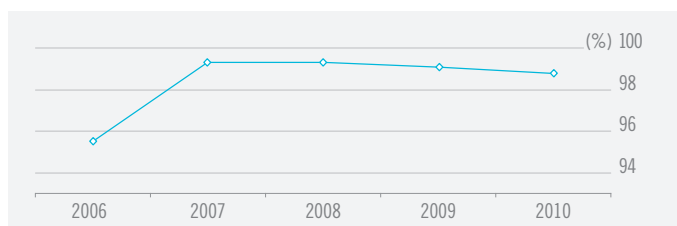
Resultaten (€ 000)	2010	2009
Huurinkomsten	21.050	20.847
Met verhuur verbonden kosten	-50	-141
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-14	-1
Vastgoedresultaat	20.986	20.705
Vastgoedkosten	-2.047	-2.182
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.016	-1.056
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	17.923	17.467
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	167	-1.199
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4.859	1.729
Operationeel resultaat	22.949	17.997
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.032	-5.019
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-126	-822
Belastingen	-159	6
Nettoresultaat	17.632	12.162
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.710	12.400
Portefeuilresultaat	5.026	530
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-104	-768
Brutodividend per aandeel (€)	2,50	2,44
Nettodividend per aandeel (€)	2,13	2,07



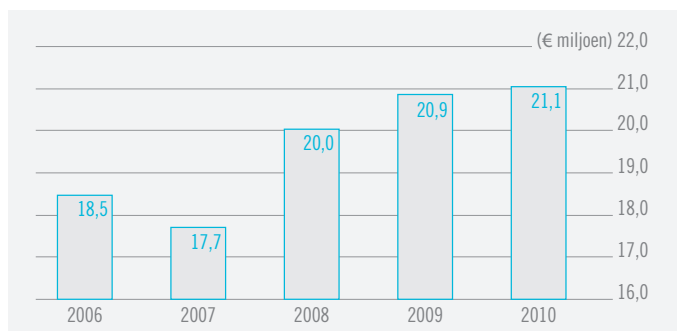
COMPANY

Huidevetterstraat 12 - Antwerpen
Oppervlakte / 791 m²

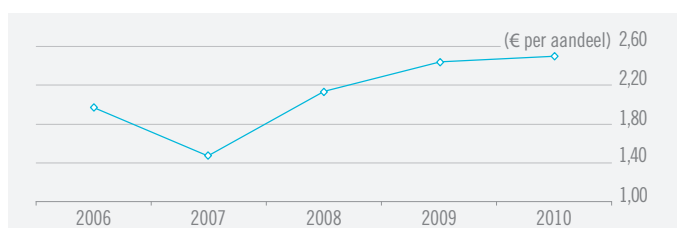
BEZETTINGSGRAAD: 98,8 %



HUURINKOMSTEN: € 21,1 MILJOEN



BRUTODIVIDENDUITKERING: € 2,50



Brutodividend
van Intervest
Retail stijgt met
2,5 % tot
€ 2,50 per
aandeel in 2010.



SLAETS ▶
Arme Duivelstraat 2 - Antwerpen
Oppervlakte / 54 m²







01/	VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	6	02/	VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITE	32	03/	VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL	48
	PROFIEL	8		DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED	34		BEURSGEGEVENS	50
	INVESTERINGSBELEID	8		BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2010	36		DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN	52
	CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING	10		FINANCIËLE RESULTATEN	39		AANDEELHOUDERS	53
	DUURZAAM ONDERNEMEN	26		FINANCIËLE STRUCTUUR	44		FINANCIËLE KALENDER	53
	AANGEPAST JURIDISCH KADER VOOR VASTGOEDBEVAKS	29		WINSTBESTEMMING 2010	46			
				VOORUITZICHTEN VOOR 2011	47			



04/	VASTGOED- VERSLAG	54	05/	FINANCIEEL VERSLAG	62	06/	ALGEMENE INLICHTINGEN	110
	SAMENSTELLING VAN DE PORTEFEUILLE	56		GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	66		IDENTIFICATIE	112
	OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	58		GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT	67		UITTREKSEL UIT DE STATUTEN	114
	EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	58		GECONSOLIDEERDE BALANS	68		COMMISSARIS	118
	WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	59		MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	70		BEWAARHOUDENDE BANK	118
				GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT	72		LIQUIDITY PROVIDER	118
				TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	73		VASTGOEDDESKUNDIGEN	118
				VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	104		VASTGOEDBEVAK - WETTELIJK KADER	119
				ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST RETAIL NV	106		VERKLARING BIJ HET JAARVERSLAG	119
							BEGRIPPENLIJST	120



Reinier van Gerrevink
Gedelegeerd bestuurder



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad
van bestuur

“

Het dividend van Intervest Retail stijgt in 2010 met 2,5 % tot € 2,50 per aandeel.

”

“

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in 2010 gestegen met 1,5 % als gevolg van de vraag naar kwalitatief vastgoed op de investeringsmarkt en verhuringen die zijn afgesloten aan hogere huurprijzen.

”

“

Op 31 december 2010 bedraagt de schuldgraad slechts 37 %.

”

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

De waarde van het winkelvastgoed in België heeft een sterk herstel gekend in 2010. Zowel privé investeerders als professionele investeerders beschouwen kwalitatief winkelvastgoed als een investering met een beperkt risico. Enerzijds is dit goed nieuws aangezien mede hierdoor de waarde van het patrimonium van Intervest Retail is verhoogd. De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in 2010 in globaliteit met 1,5 % toegenomen en bedraagt op 31 december 2010 € 329 miljoen.

Anderzijds beperkt deze sterke vraag en het beperkte aanbod de expansiemogelijkheden van Intervest Retail in een kleine en mature markt. Wij hebben in 2010 geen bijkomende investeringen uitgevoerd door het gebrek aan dossiers die voldoende kwalitatief zijn in vergelijking met de bestaande vastgoedportefeuille van de bevak.

Rekening houdend met de sterke balanspositie van de bevak, met een beperkte schuldgraad van 37 % en de vlotte beschikbaarheid van bankfinancieringen, blijft het voor 2011 een belangrijke doelstelling om kwalitatief vastgoed te verwerven.

Eens te meer is in 2010 onze aandacht uitgegaan naar een intensief asset management om huurhernieuwingen te realiseren en de waarde van de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Voor winkelcentrum Julianus Shopping in Tongeren is een uitgebreide marketingcampagne gevoerd en ook de branchemix is aangepast. Belangrijk hierbij is dat het winkelcentrum in de loop van het derde kwartaal van 2011 een supermarkt (Smatch) mag verwelkomen. Met uitzondering van enkele huurders (380 m²) die het winkelcentrum midden maart 2011 zullen verlaten, blijft het overgrote deel van de winkelloppervlakte (7.842 m²) ingenomen door de reeds bestaande of door nieuwe huurders, evenwel vaak met aangepaste huurvoorwaarden in het voordeel van de huurders.

De overige huurhernieuwingen die in 2010 zijn afgesloten, zijn telkens aan betere huurvoorwaarden gebeurd. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail bedraagt 98,8 % op 31 december 2010 hetgeen de kwaliteit van de portefeuille bevestigt.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Retail is in 2010 toegenomen tot € 12,7 miljoen. Wij kunnen U voor het boekjaar 2010 dan ook een brutodividend aanbieden van € 2,50 per aandeel in vergelijking met € 2,44 per aandeel voor boekjaar 2009 wat een stijging van 2,5 % betekent. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel op basis van de beurskoers op 31 december 2010, 5,8 %.

Het voorbije jaar heeft ook duurzaamheid op de agenda van de bevak gestaan. De focus van deze activiteiten heeft gelegen op een grondige analyse van de gezondheids- en veiligheidsrisico's in de gebouwen van de bevak, meer bepaald de inventarisatie van de asbest- en brandveiligheidsrisico's. De resultaten van deze analyses zijn bevredigend en waar nodig worden gepaste initiatieven ter verbetering genomen.

In 2010 is ook de basis gelegd voor het uitvoeren van een aantal herontwikkelingsprojecten in 2011. Zo is de bouwaanvraag ingediend voor de herontwikkeling en upgrading van het retailpark Roosevelt in Vilvoorde evenals voor de verbouwing van het pand op de Bruul 42-44 in Mechelen.

Voor 2011 houden wij onze ambities aan om het fonds te doen groeien binnen een voorzichtig beleid gericht op langetermijn rentabiliteit.

Wij danken u voor het vertrouwen dat u ons geschonken heeft en danken alle medewerkers voor hun loyaliteit en inzet gedurende het afgelopen jaar.



Reinier van Gerrevink
Gedelegeerd bestuurder



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur





Verslag van de raad van bestuur

BRUSSEL

ZARA A+C+D

Elsensesteenweg 41-43
Oppervlakte / 2.424 m²

MANGO B

Elsensesteenweg 41-43
Oppervlakte / 1.368m²

A	B	C
D		

PROFIEL

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in binnenstadswinkels op topliggingen, baanwinkels en shoppingcentra.

De portefeuille omvat momenteel 270 verhuurbare units, verspreid over 94 verschillende locaties.

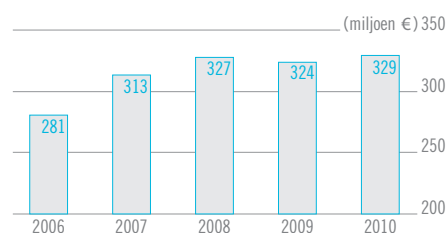
Intervest Retail is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen sinds 22 december 1998. De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussels.



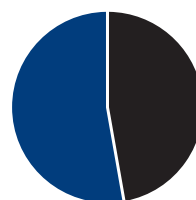
De portefeuille bestaat op 31 december 2010 voor 47 % uit binnenstadslocaties en 53 % uit baanwinkels en shoppingcentra. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2010 € 329 miljoen.



EVOLUTIE VAN DE REËLE VASTGOEDWAARDE



TYPE WINKELPAND



- 53% Baanwinkels en shoppingcentra
- 47% Binnenstadswinkels

INVESTERINGSBELEID

De vastgoedbevak blijft opteren voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief commercieel onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit onroerend goed vereist bij voorkeur geen grote herstellingswerken op korte termijn en is commercieel strategisch gelegen op goede liggingen.

Het commercieel onroerend goed bestaat uit in België gelegen winkels. Dit kunnen zowel baanwinkels (buiten de steden), binnenstadswinkels als shoppingcentra zijn. In residentieel onroerend goed, kantoren en logistiek onroerend goed wordt in principe niet geïnvesteerd.

Intervest Retail wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door middel van een hogere liquiditeit, door uitbreiding van de vastgoedportefeuille en door een verdere verbetering van de risicospreiding.



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



VERHOOGING VAN DE LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groei-mogelijkheid bevordert.

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien.

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Retail een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met Bank Degroof. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevak is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn - zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float - om de aandacht te krijgen van professionele beleggers. Bovendien wordt het aandeel van een vastgoedbevak meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties beperkt.

“ In 2010 is de free float van het aandeel constant gebleven op 27,62 %.

UITBREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- ▶ Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten.
- ▶ Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, enz.
- ▶ Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- ▶ Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huur-stroom, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

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

Intervest Retail is een zeer interessante partner voor beleggers die in het kader van de spreiding van hun risico en afstoting van administratieve werkzaamheden hun winkelobjecten willen inbrengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen. Ook voor winkelketens die nu nog hun panden in eigendom hebben, is het interessant om sale-and-rent back transacties met Intervest Retail af te sluiten.

VERBETERING VAN DE RISICOSPREIDING

Intervest Retail tracht het beleggingsrisico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals kleding, voeding, doe-het-zelf, binnenhuisinrichting, enz.

Daarnaast tracht de vastgoedbevak de geografische spreiding van haar panden te maximaliseren over gans België.

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

ALGEMEEN

Intervest Retail gebruikt de Belgische corporate governance code 2009 als referentiecode. De corporate governance principes van Intervest Retail zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- ▶ Het corporate governance charter
- ▶ De gedragscode
- ▶ De klokkenluidersregeling
- ▶ De richtlijn ter voorkoming van marktmisbruik

Het volledige 'corporate governance charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Retail beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.intervestretail.be).

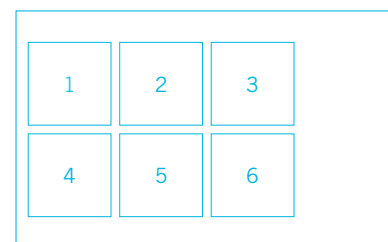
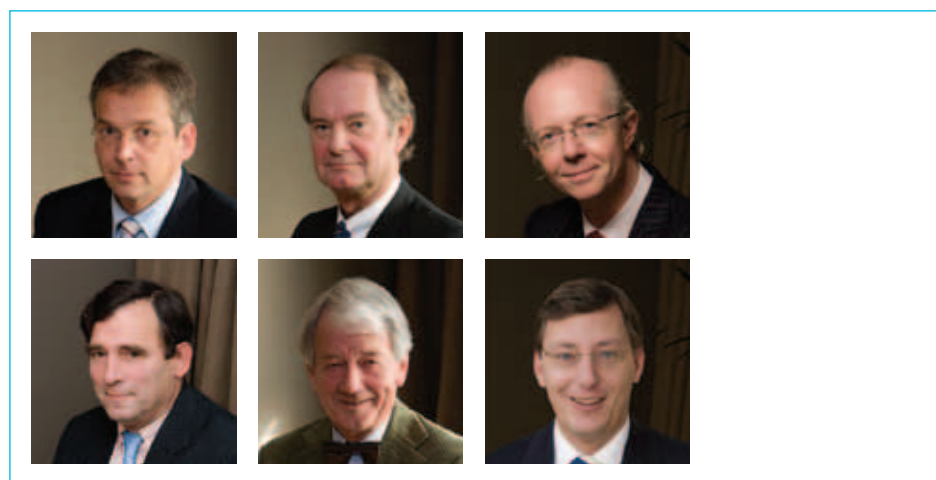
Van de bepalingen van de Belgische corporate governance code 2009 wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht in het jaarverslag. De raad van bestuur van de bevak heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de corporate governance code 2009 niet navolgt. Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide bevakwetgeving.



BESTUURSORGANEN

RAAD VAN BESTUUR

Samenstelling



1 Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder
Adres: Plataandreef 7
2900 Schoten
Termijn: April 2013
Functie: Managing partner Linklaters LLP

2 Nick van Ommen
Onafhankelijk bestuurder
Adres: Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Nederland
Termijn: April 2013
Functie: Bestuurder van vennootschappen

3 EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters
Onafhankelijk bestuurder
Adres: Jan Moorkensstraat 68
2600 Berchem
Termijn: April 2011
Functie: Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder Policy Research Corporation nv

4 Reinier van Gerrevink
Gedelegeerd bestuurder
Adres: Bankastraat 123
2585 EL 's-Gravenhage
Nederland
Termijn: April 2011
Functie: Chief executive officer VastNed Groep

5 Hubert Roovers
Gedelegeerd bestuurder
Adres: Franklin Rooseveltlaan 38
4835 AB Breda
Nederland
Termijn: April 2011
Functie: Gedelegeerd bestuurder Intervest Offices nv

6 Tom de Witte
Bestuurder
Adres: Kamerlingh Onnesstraat 69
2984 ED Ridderkerk
Nederland
Termijn: April 2012
Functie: Chief financial officer VastNed Groep

De raad van bestuur bestaat uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de nieuwe voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De raad van bestuur bestaat uit twee uitvoerende bestuurders, namelijk de twee gedelegeerd bestuurders, en vier niet-uitvoerende bestuurders.

De bestuurders zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

Activiteiten

De raad van bestuur heeft in het jaar 2010 vijf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2010 zijn:

- ▶ Goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ▶ Goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ▶ Goedkeuring van de budgetten 2010 en het businessplan 2011
- ▶ Bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurders-aangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)

De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Reinier van Gerrevink en EMSO bvba op 7 mei 2010, Jean-Pierre Blumberg op 2 augustus 2010 en Reinier van Gerrevink en Nick van Ommen op 23 november 2010.

Reinier van Gerrevink en Hubert Roovers zijn in 2010 in toepassing van artikel 4 §1 5° van het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevaks belast geweest met het toezicht over het dagelijks bestuur. Reinier van Gerrevink en Tom de Witte hebben tijdens het boekjaar 2010 de meerderheidsaandeelhouder VastNed Retail nv vertegenwoordigd.

AUDITCOMITÉ

Samenstelling

Het auditcomité heeft in 2010 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders: Nick van Ommen (voorzitter), Jean-Pierre Blumberg, en EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2010 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Het onafhankelijke lid van het comité is individueel onderlegd op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Intervest Retail en op het gebied van boekhouding en audit.

Activiteiten

Het auditcomité heeft in het jaar 2010 vier maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2010 zijn:

- ▶ Bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ▶ Analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ▶ Bespreking van de budgetten
- ▶ De monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris
- ▶ De analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de vennootschap

De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van EMSO bvba op 7 mei 2010 en Jean-Pierre Blumberg op 2 augustus 2010.

Het comité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van bestuur.

DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité is in 2010 als volgt samengesteld:

- ▶ Bvba Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- ▶ Bvba Rudi Taelmans, vertegenwoordigd door Rudi Taelmans, chief operating officer
- ▶ Inge Tas, chief financial officer
- ▶ Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bepaalde bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het 'corporate governance charter' van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.intervestretail.be). De leden van het directiecomité (met uitzondering van bvba Rudi Taelmans) zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap conform artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.



HET DIRECTIECOMITÉ
van links naar rechts:
Jean-Paul Sols,
Inge Tas,
Rudi Taelmans,
Reinier van Gerrevink

EVALUATIE VAN DE BESTUURSORGANEN

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van bestuur periodiek zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité. De raad van bestuur kan zich hierbij laten bijstaan door externe deskundigen.

Bij dit evaluatieproces wordt:

- ▶ Beoordeeld hoe de raad van bestuur functioneert en geleid wordt
- ▶ Nagegaan of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- ▶ De daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke bestuurder bij de besprekingen en de besluitvorming beoordeeld
- ▶ De samenstelling van de raad van bestuur beoordeeld in het licht van de gewenste samenstelling van de raad
- ▶ De werking en de samenstelling van het auditcomité besproken
- ▶ De samenwerking en communicatie met het directiecomité geëvalueerd

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen zal de raad van bestuur hieraan de gepaste oplossingen bieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité.

BELANGENCONFLICTEN

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de bevak enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 20 juli 2004 en artikelen 17 tot 19 van het KB van 7 december 2010) en anderzijds aan de regels in zijn statuten¹ en zijn corporate governance charter.

Artikel 17 van de statuten van de bevak bepalen dienaangaande het volgende: *“De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.”*

- ▶ **Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van bestuurders en leden van het directiecomité**

De raad van bestuur, het directiecomité en elk lid afzonderlijk leggen zich de strenge discipline op om elk mogelijk belangenconflict uit te sluiten, ongeacht of het van patrimoniale, professionele of enige andere aard is, en willen nauwkeurig voldoen aan de wettelijke regel van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten tussen de bevak en een bestuurder.

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de bevak omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, wordt artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht niet deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, § 1 in fine).

Wanneer een bestuurder of een lid van het directiecomité, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een verrichting of beslissing die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het directiecomité behoort, brengt het betrokken lid de voorzitter en de leden bijgevolg hier vooraf van op de hoogte. Het betreffende lid kan dan niet aan de beraadslagingen en aan de stemming over de betrokken verrichting deelnemen.

¹ Een statutenwijziging zal voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering van 6 april 2011 om de statuten in overeenstemming te brengen met het KB van 7 december 2010.

De verklaring, net als de rechtvaardigingsgronden betreffende het belangenconflict, worden opgenomen in de notulen. Met het oog op de publicatie ervan in het jaarverslag omschrijft de secretaris in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en verantwoordt hij de genomen beslissing. Daarenboven vermelden de notulen de vermogenrechtelijke gevolgen voor de vennootschap voortvloeiend uit deze beslissing. Het rapport van de commissaris dat opgesteld moet worden overeenkomstig artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, bevat een afzonderlijke beschrijving van de financiële gevolgen voor de vennootschap.

► **Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder**

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de bevak wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht onder meer operaties met verbonden vennootschappen - behoudens bepaalde uitzonderingen - voor te leggen aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

► **Tegenstrijdig belang in hoofde van bepaalde personen vermeld in artikel 18 van het KB van 7 december 2010**

Tevens voorziet artikel 18 van het KB van 7 december 2010 dat de CBFA voorafgaandelijk door de openbare vastgoedbevak ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare vastgoedbevak; de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak; en de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

Deze geplande verrichtingen moeten een belang vertegenwoordigen voor de openbare vastgoedbevak, moeten passen binnen haar beleggingsbeleid en moeten tegen normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Deze verrichtingen moeten onmiddellijk bekend worden gemaakt.

Conform artikel 31, §2 van het KB van 7 december 2010 is de vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens het boekjaar 2010.

BEZOLDIGINGSVERSLAG

Benoemings- en remuneratiecomité

Intervest Retail heeft geen benoemings- en remuneratiecomité. De raad van bestuur van de bevak is de mening toegedaan dat de betreffende opdrachten van het benoemingscomité en het remuneratiecomité als taken van de voltallige raad van bestuur dienen beschouwd te worden. Hiermee wijkt Intervest Retail af van de aanbevelingen van de Belgische corporate governance code 2009 (zie eveneens paragraaf “comply or explain”-principe). De beperkte omvang van de raad maakt immers een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk. Anderzijds vereist de problematiek van de benoemingen of de remuneratie bij de bevak te weinig bijkomende aandacht om een afzonderlijke comitéwerking en de daaraan verbonden extra kosten te kunnen rechtvaardigen.

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het te voeren bezoldigingsbeleid voor haar leden en voor de leden van de directie. De vergoeding van de bestuurders dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- ▶ Het bezoldigingsbeleid van bestuurders en directieleden is in overeenstemming met alle regelgeving in bijzonder deze opgenomen in het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks
- ▶ De totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- ▶ De bezoldigingsstructuur, in termen van vast en eventueel variabel inkomen is zodanig dat daarmee de belangen voor de vennootschap op middellange en lange termijn worden bevorderd
- ▶ Het bezoldigingsbeleid houdt onder meer rekening met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden.

Onder gelijkblijvende omstandigheden is het remuneratiebeleid ook voor de twee komende boekjaren van toepassing.

Basisvergoeding 2010

▶ Niet-uitvoerende bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders bedraagt in 2010 als lid van de raad van bestuur € 14.000 per jaar (€ 15.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met één der bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders houdt conform artikel 16 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de bevak verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de bevak noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de bevak.

▶ Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2010 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, bedraagt € 344.634 waarvan € 109.932 voor de voorzitter van het directiecomité. De gedelegeerd bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt voert zijn taak onbezoldigd uit.

In 2010 uitbetaalde bonus over 2009

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 30.000. De hoogte van de toe te kennen bonus wordt vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2009 lagen deze criteria op het gebied van verhuuractiviteit (incl. de verhuur van enkele specifiek aangeduide objecten), stijging van nettohuuropbrengsten, bezettingsgraad, huurincasso en het project Olen. Op basis van de in 2009 gerealiseerde doelstellingen is in 2010 een bonus toegekend van in totaal € 25.600.

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2009 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2011 en bonus over 2010

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2010.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 3,1 % per 1 januari 2011.

In 2010 liggen de bonuscriteria op het gebied van herverhuringen, bezettingsgraad, investeringen, duurzaamheid, commercialisatie van Julianus Shopping in Tongeren en herfinanciering van kredieten bij financiële instellingen. Op basis van de in 2010 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 30.000. Over 2010 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

De leden van de raad van bestuur zijn benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden herroepen. Er is geen opzegvergoeding van kracht.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf tot achttien maanden vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn).

CONSORTIUM

Daar de raden van bestuur van Intervest Offices en Intervest Retail in 2010 quasi volledig door dezelfde personen worden bemand (de raad van bestuur van Intervest Offices nv bestaat uit 7 leden waarvan Paul Chrisitaens, Jean-Pierre Blumberg, Nick van Ommen en EMSO bvba vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Chris Peeters, zijn benoemd als onafhankelijke bestuurders, en Reinier van Gerrevink, Hubert Roovers en Tom de Witte zijn benoemd als vertegenwoordigers van de meerderheidsaandeelhouder VastNed Offices/Industrial nv) is vastgesteld dat bij toepassing van artikel 10 § 2, 2° van het Wetboek van Vennootschappen Intervest Offices en Intervest Retail een consortium vormen hoewel er geen sprake is van centrale leiding daar een vastgoedbevak, bij toepassing van artikel 9 van de zogenaamde ICB-wet van 20 juli 2004 en artikel 9 van het KB met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010, dient te worden bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders en op een zodanige wijze dat het autonoom beheer van de vastgoedbevak is verzekerd.

Het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening bevattende Intervest Offices nv en Intervest Retail nv die samen een consortium vormen, zou de indruk scheppen dat het autonoom beheer van de vastgoedbevak in vraag kan gesteld worden terwijl dit niet overeenstemt met de realiteit. Bovendien verschilt het investeringsbeleid van Intervest Offices fundamenteel met dat van Intervest Retail. Intervest Offices belegt in bedrijfsmatig vastgoed. Dit kunnen zowel kantoren als semi-industriële gebouwen zijn. In winkels en shoppingcentra wordt in principe niet geïnvesteerd. Tot op heden bestaat er dan ook geen gezamenlijk investeringsbeleid en verloopt dit strikt gescheiden. Ook is de meerderheidsaandeelhouder van Intervest Retail, i.e. VastNed Retail, een volledig andere rechtspersoon dan de meerderheidsaandeelhouder van Intervest Offices, i.e. VastNed Offices/Industrial.

Om aan deze situatie te verhelpen zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 6 april 2011 worden voorgesteld om de samenstelling van de raden van bestuur van zowel Intervest Offices als Intervest Retail te wijzigen.

BELANGRIJKSTE RISICOFACTOREN EN INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN

De raad van bestuur van Intervest Retail heeft in 2010 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Retail onderhevig is.



De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele en financiële risico's alsook van de financiële verslaggeving en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest Retail.



STRATEGISCHE RISICO'S EN BEHEER

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:** Intervest Retail heeft hoofdzakelijk 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 op goede locaties.

Het vastgoedpatrimonium van Intervest Retail wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" onder de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balans. De schommelingen van de reële waarden worden geboekt onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de geconsolideerde en statutaire resultaatrekeningen en kunnen het nettoresultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Intervest Retail, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Intervest Retail is blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van zijn portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2010 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 %, de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 45 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 5 % tot 42 % (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

- **tijdstip van investeren en desinvesteren:** 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. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het winkelvastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Intervest Retail een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing van investeringen te beperken. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de bevak niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

OPERATIONELE RISICO'S EN BEHEER

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

- ▶ **investeringsrisico's:** De voornaamste risico's inherent aan het investeren in vastgoed situeren zich op het vlak van toekomstige negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die voornamelijk veroorzaakt kunnen worden door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten en bodemverontreiniging.

Bij 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.

Overeenkomstig artikel 31 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van een vastgoed. Voor elke vervreemding vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Intervest Retail nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

Voor elke acquisitie realiseert Intervest Retail eveneens een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

- ▶ **verhuurrisico's:** Deze risico's 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 externen en/of 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. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de asset management afdeling van Intervest retail een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de bevak.

- ▶ **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 of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Intervest Retail hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2010 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 9 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of driemaandelijke basis. De financiële en asset management administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2010 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 6 dagen.

- ▶ **juridische en fiscale risico's:**

- **Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**

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 verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 15 miljoen. Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij Intervest Retail betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence" werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.

- **Verzekering**

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door Intervest Retail verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 159 miljoen (€ 80 miljoen voor de binnenstadswinkels en € 79 miljoen voor de baanwinkels en shoppingcentra) tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 329 miljoen op 31 december 2010 (€ 170 miljoen binnenstadswinkels en € 159 miljoen baanwinkels en shoppingcentra). Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een indekking voorzien ten belope van 36 maanden huur. De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen ten belope van maximaal 20 % van het verzekerde bedrag voor instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden.

- **Fiscaliteit**

Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, split-acquisitions, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

- **Risico verbonden aan de regelgeving en de administratieve procedures**

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van Intervest Retail om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn reële waarde aantasten.

Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

FINANCIËLE RISICO'S EN BEHEER

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico, het renterisico en het risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen.

- **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 informatieverstopping, 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 langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5,0 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Retail zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Retail of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Intervest Retail nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2010. Indien Intervest Retail deze ratio's niet meer zou respecteren, kunnen de financieringsovereenkomsten van Intervest Retail worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Intervest Retail is beperkt in zijn leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbevals toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Intervest Retail bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65 %, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 272 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille.

- **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.

Op 31 december 2010 heeft Intervest Retail € 21 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werking en dividenduitkering. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2010 is 2,9 jaar.

- ▶ **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 een derde korte termijn vreemd vermogen (met variabele rente) en twee derde 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.
- ▶ **risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen:** Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een indekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Intervest Retail beroep op verschillende referentiebancan op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van haar financieringen en van de rente-indekkingsinstrumenten te verzekeren waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.

Intervest Retail onderhoudt handelsrelaties met 5 banken:

- De banken die de financiering verzekeren, zijn: ING België nv, BNP-Paribas Fortis (Fortis Bank nv), Banque LBLux sa, Dexia nv en KBC Bank nv.
- De banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: BNP-Paribas Fortis (Fortis Bank nv) en KBC Bank nv.

Intervest Retail herziert regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige crisiscontext van de banksector kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Intervest Retail in een situatie van in gebreke blijven kunnen terechtkomen. Het financieel model van Intervest Retail steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 0,8 miljoen op 31 december 2010.

FINANCIËLE VERSLAGGEVING RISICO'S EN BEHEER

Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Om het proces van financiële verslaggeving te optimaliseren wordt binnen de financiële afdeling steeds een planning met deadlines opgemaakt voor alle taken die dienen vervuld te worden. Het financiële team stelt vervolgens de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd.

Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken, worden de cijfers besproken binnen het directiecomité en hun juistheid en volledigheid worden gecontroleerd door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. Het directiecomité rapporteert vervolgens elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. Bovendien worden de halfjaarcijfers en de jaarcijfers ook steeds door de externe auditor gecontroleerd.

COMPLIANCE RISICO'S EN BEHEER

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 een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers en 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 klokkenluidersregeling opgesteld.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

COMMISSARIS

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van de aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander en Frank Verhaegen, bedrijfsrevisoren.

VASTGOEDDESKUNDIGEN

De vastgoedportefeuille is in 2010 elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, de Crombrugghe & Partners, Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

COMPLIANCE OFFICER

Overeenkomstig principes 3.7. en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische corporate governance code 2009, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

“COMPLY OR EXPLAIN”-PRINCIPE

In 2010 is van onderstaande codebepalingen afgeweken (explain):

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

De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

► Bepaling 6.2 Uitvoerend management

Het directiecomité bevat niet alle uitvoerende bestuurders. Wegens de specificiteit van de samenstelling van het directiecomité (en artikel 4 §1 5° van het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevak dat expliciet vereist dat twee bestuurders toezicht uitoefenen op het dagelijks bestuur) wordt afgeweken van de bepaling 6.2.

► Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid conform bepaling 2.9 die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.

DUURZAAM ONDERNEMEN



TONY MERTENS

Boomsesteenweg 666-672 - Wilrijk
Oppervlakte / 1.167 m²

Intervest Retail wil haar activiteiten op een duurzame wijze organiseren en uitvoeren om de negatieve impact van haar activiteiten op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Op economisch verantwoorde wijze wordt stapsgewijs en steeds verdergaand een duurzame werkwijze doorgevoerd, waarbij het uitgangspunt de tevredenheid van de huurder is.

De doelen die Intervest Retail zich ten aanzien van duurzaamheid stelt zijn:

- ▶ Het beleggen in gebouwen die qua duurzaamheid kunnen concurreren in de verhuurmarkt
- ▶ De minimalisatie van de impact van de activiteiten van Intervest Retail op de omgeving
- ▶ Het beter dan gemiddeld presteren in duurzaamheidsbenchmarks

Als randvoorwaarden daarbij gelden steeds:

- ▶ De tevredenheid van de huurder en aandeelhouder ten aanzien van elk duurzaamheidsinitiatief dat genomen wordt
- ▶ De realisatie van minimaal een neutraal effect op het verwachte totaalrendement op lange termijn van de vastgoedbelegging

De hoofdpunten van de aandacht en de acties van Intervest Retail hebben zich in 2010 gesitueerd op het vlak van “health and safety”, vergroening van energiebronnen en benchmarking.

HEALTH AND SAFETY

Om een zo adequaat mogelijk management van veiligheids- en gezondheidsrisico's bij de exploitatie van de gebouwen te implementeren heeft een uitvoerige audit plaatsgevonden met betrekking tot de asbest- en brandveiligheidsrisico's in de gebouwen van de bevak.

ASBEST

Er is voor 185 verhuurde units in de gebouwen van de bevak nagegaan in welke mate er eventueel asbest aanwezig is in de gebouwen. De audit is steeds uitgevoerd door een gespecialiseerde onderneming in het volledige gebouw, ook indien er slechts een gedeelte van het pand is verhuurd. Sinds 2001 is er een totaal asbestverbod opgelegd in België waardoor voor de recent gebouwde of verbouwde units geen asbestaudit noodzakelijk is (o.a. Tongeren, Andenne, Wilrijk).

Er zijn doorheen de audit in totaal 20 stalen genomen van verdachte materialen. Deze zijn geanalyseerd door een erkend labo. Vier stalen zijn positief bevonden op de aanwezigheid van asbest. Aan elke huurder is een verslag overgemaakt. Wanneer het pand door de huurder zal verlaten worden of bij grondige renovatie, zal er een nieuwe asbestinspectie plaatsvinden van de structurele elementen van het gebouw die voorheen niet zichtbaar waren.

De audit heeft onderstaande resultaten opgeleverd:

A. Niet asbesthoudend (171/185 units):

Op de meeste locaties zijn er in de toegankelijke en bereikbare lokalen geen asbestverdachte materialen gevonden. Een aanzienlijk deel van de gebouwen van de bevak dateert dan ook van na het verbod op het gebruik van asbesthoudende materialen.

B. Mogelijk asbesthoudend (11/185 units):

De zichtbare en bereikbare delen zijn overal gecontroleerd. In een aantal gevallen is een asbesthoudende toepassing vastgesteld die echter geen gevaar inhoudt zolang er geen manipulaties van de materialen gebeuren. Deze asbest is vastgebonden.

Voor deze gebouwen zal het belangrijk zijn bij verbouwingen, gedeeltelijke of gehele afbraak de asbesthoudende toepassingen te verwijderen.

Voor bovenstaande gevallen wordt er een beheersplan opgemaakt en overgemaakt aan de huurders. Dit beheersplan houdt een jaarlijkse controle in van de asbesthoudende materialen en maakt de huurder attent dat de nodige voorzichtigheid die aan de dag dient gelegd te worden bij verbouwingen of manipulaties van deze materialen.

C. Asbesthoudend (3/185 units):

In deze drie gevallen zijn er effectief asbesthoudende materialen vastgesteld die onverwijld verwijderd dienen te worden wegens losgebonden of vastgebonden maar beschadigd. In overleg met een gespecialiseerde onderneming worden de nodige maatregelen genomen om deze asbesthoudende materialen zo spoedig mogelijk te verwijderen.

BRANDVEILIGHEID

De audit heeft tot doel om de conformiteit met de vigerende wetgeving met betrekking tot brandveiligheid te evalueren (ARAB art. 52 en bijlagen). Er zijn in totaal 244 units gecontroleerd. De appartementen zijn steekproefsgewijs gecontroleerd, de onverhuurde units en de open carwashes zijn niet gecontroleerd.

De resultaten van deze analyse zijn bevredigend en waar nodig worden gepaste initiatieven ter verbetering genomen.

VERGROENING VAN ENERGIEBRONNEN

Intervest Retail is voor de elektriciteit die zij voor haar huurders inkoopt op zoek gegaan naar hernieuwbare energiebronnen, enerzijds door inkoopvoorwaarden hiervan te onderzoeken bij elektriciteitsleveranciers en anderzijds door de mogelijkheden te onderzoeken van het opwekken van hernieuwbare energie op de gebouwen die Intervest Retail in portefeuille heeft.

Intervest Retail heeft voor haar huurders zonder meerkosten een elektriciteitscontract kunnen afsluiten voor de levering van elektriciteit opgewekt door waterkracht.

Voor het opwekken van elektriciteit op de gebouwen zijn de mogelijkheden onderzocht om op de daken van een aantal baanwinkels zonnepanelen te plaatsen. Niettegenstaande dat de subsidie-regeling in België in belangrijke mate beperkt wordt, bestaat de mogelijkheid dat er een project met zonnepanelen in 2011 gerealiseerd kan worden.

BENCHMARKING

Duurzaamheid in de winkelmarkt wordt gekenmerkt door een aantal complexe verbanden. De aard van de winkelactiviteit in een winkelruimte heeft een grote invloed op bijvoorbeeld het energieverbruik van die winkelruimte. Aangezien de winkelformule het exclusieve domein is van de winkelier heeft de eigenaar van de winkelruimte op het punt van duurzaamheid maar een beperkte invloed. Dat ontslaat de eigenaar overigens niet van zijn verantwoordelijkheid voor duurzaamheid met betrekking tot de eigen winkelpanden, maar dit maakt het complexer.

Ook ligt het eigendom van de meeste winkelcentra in de winkelmarkt niet volledig in één hand. Het beheer van een winkelcentrum is veelal gecentraliseerd bij een beheersorganisatie en daar ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het onderwerp duurzaamheid, maar dat gaat zover als de verschillende eigenaren van het winkelcentrum er achter staan. Objectivering door het gebruik van benchmarks helpt de discussie tussen de verschillende partijen. Benchmarking van winkelcentra of individuele winkelruimten is een goede methode om een objectief beeld te krijgen hoe een winkelcentrum of een individuele winkelruimte presteert met betrekking tot duurzaamheid en helpt met het stellen van doelen voor specifieke winkelpanden op dit gebied. Daarnaast geeft benchmarking ook meer inzicht in de performance van de winkelportefeuille van Intervest Retail.

Benchmarking staat nog in de kinderschoenen en in 2010 zijn de eerste serieuze initiatieven echt van de grond gekomen. Intervest Retail ondersteunt twee belangrijke initiatieven op dit terrein, te weten de International Sustainability Alliance (ISA) en de duurzaamheid certificering van gebouwen met het Breeam In Use International certificaat. Door het ondersteunen van deze initiatieven draagt Intervest Retail er mede toe bij dat benchmarking op het terrein van duurzaamheid zich kan ontwikkelen en vergaart Intervest Retail meer kennis op het terrein van duurzaamheid met betrekking tot de eigen portefeuille.

De International Sustainability Alliance (ISA) bestaat uit 18 'founding members', waaronder VastNed Retail, die referentie-aandeelhouder is in Intervest Retail, en 11 'founding associate members'. Deze groep vertegenwoordigt meer dan 150 miljoen m² aan commercieel vastgoed en is daarmee het belangrijkste initiatief op het terrein van benchmarking op dit moment. ISA heeft tot doel kwantitatieve gebouw gegevens te verzamelen in een database om daarmee de performance van de verschillende gebouwen in de database met elkaar te kunnen vergelijken. In oktober 2011 wordt de eerste echte publicatie van de benchmark verwacht op de EXPO Real in Duitsland. Via de ISA worden Key Performance Indicatoren met betrekking tot duurzaamheid bijgehouden van gebouwen in de database. Intervest Retail gaat ervan uit dat vanaf 2012 deze Key Performance Indicatoren bij zullen dragen aan de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid van Intervest Retail.

De kwantitatieve gegevens die uit de ISA database komen, kunnen worden aangevuld met een kwalitatieve meting van de duurzaamheid karakteristieken van een gebouw wat moet leiden naar certificatie van gebouwen.

AANGEPAST JURIDISCH KADER VOOR VASTGOEDBEVAKS

Op 7 januari 2011 is het KB met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010 (KB 2010) in werking getreden. Sinds de invoering van het KB van 10 april 1995 heeft de reglementering van de instellingen voor collectieve belegging op wetgevend vlak enige ontwikkeling gekend. Een aantal bepalingen van het KB van 10 april 1995 diende te worden aangepast, hetzij omdat hun toepassing bepaalde problemen met zich meebracht, hetzij omdat een actualisering zich opdroeg gezien de evolutie van de financiële markten. Opdat de vastgoedbevak zijn aantrekkelijke karakter zou behouden en de bescherming van de beleggers gewaarborgd zou blijven, diende het geldende juridische kader te worden aangepast.

Het KB 2010 heeft voornamelijk volgende wijzigingen geïntroduceerd:

1. Institutionele bevak

Het KB 2010 biedt de openbare vastgoedbevak de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm aannemen van een “institutionele vastgoedbevak”. Deze nieuwe optie strekt ertoe het gebruik van een ad hoc vehikel toe te laten zodat de openbare vastgoedbevaks specifieke projecten zouden kunnen verwezenlijken met een derde (institutionele of professionele belegger), doch dit steeds zonder in te gaan tegen het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. Het belang van deze aandeelhouders zal bijgevolg de grenzen bepalen waarbinnen de oprichting van een institutionele vastgoedbevak is toegestaan. Om deze reden schrijft het KB 2010 voor dat een institutionele vastgoedbevak onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van een openbare vastgoedbevak. Bovendien verbiedt het KB 2010 de constructie waarbij een institutionele vastgoedbevak onder de gezamenlijke controle staat van twee vastgoedbevaks, voor zover deze laatste niet gecontroleerd worden door eenzelfde openbare vastgoedbevak. Tot slot wordt een deelneming in een institutionele vastgoedbevak of in een vastgoedvennootschap enkel beschouwd als een vastgoed als zij (gezamenlijke of exclusieve) controle over de betrokken vennootschap verleent.

De institutionele vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de CBFA. Behoudens een aantal specifiek opgesomde uitzonderingen (met betrekking tot het inschrijvingsdossier, de vastgoeddeskundigen, de regels betreffende kapitaalverhogingen, de verplichtingen als openbare en genoteerde vennootschap en het beleggingsbeleid), zijn alle bepalingen die van toepassing zijn op de openbare vastgoedbevak ook van toepassing op de institutionele vastgoedbevak.

Omwille van fiscale overwegingen geldt een verbod op zgn. “gemengde dochters” waardoor de openbare vastgoedbevak die de controle heeft over één of meer vastgoedbevaks, geen dochtervennootschap (naar Belgisch recht) mag hebben die de vorm aanneemt van een vastgoedvennootschap. De openbare vastgoedbevak zal met andere woorden een keuze moeten maken met betrekking tot het type van dochtervennootschappen dat zij wil aanhouden.

2. Bestuur

Het KB 2010 eist dat er ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak en de raad van bestuur moet worden samengesteld op zodanige wijze dat de openbare vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Van zodra een bepaalde de minimis-drempel wordt overschreden, moet de vastgoedbevak voor elke daad van beschikking op vastgoed nog steeds worden vertegenwoordigd door ten minste twee bestuurders.

3. Kapitaal en effecten

Het KB 2010 verleent de mogelijkheid om andere effecten uit te geven dan aandelen. Enkel de uitgifte van winstbewijzen (of andere effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen en vergelijkbaar zijn met winstbewijzen) blijft verboden.

Het KB 2010 voert de mogelijkheid in om een kapitaalverhoging te verwezenlijken met opheffing van het voorkeurrecht, mits verlening van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders op het ogenblik van de toekenning van de nieuwe effecten.

De regels voor kapitaalverhoging door inbreng in natura zijn verder uitgewerkt met inbegrip van de minimale uitgifteprijs, die voortaan niet alleen kan worden gebaseerd op het 30 dagen-gemiddelde van de beurskoers (al dan niet onder aftrek van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven), maar eveneens op de netto-inventariswaarde. De regels inzake inbreng in natura zullen voortaan ook van toepassing zijn op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

De uitkering van een keuzedividend is thans uitdrukkelijk toegestaan en gereguleerd.

4. Vastgoeddeskundigen

Er zijn nieuwe regels voor de vastgoeddeskundige die door de vastgoedbevak is aangesteld om haar vastgoedportefeuille te waarderen. De vereiste onafhankelijkheid van de deskundige wordt sterker benadrukt en er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen. Tevens is voor de vastgoedbevak de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een rotatie van de deskundigen die zij aanstelt. Zo kan de deskundige slechts worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Bovendien mag de deskundige slechts gedurende een periode van maximaal drie jaar met de waardering van een welbepaald vastgoed worden belast, waarna een “cooling-off periode” van drie jaar in acht moet worden genomen met betrekking tot ditzelfde vastgoed. Indien de deskundige een rechtspersoon is, geldt dit rotatiesysteem echter enkel ten aanzien van de natuurlijke personen die de rechtspersoon vertegenwoordigen.

5. Beleggingsbeleid

Afgezien van de mogelijkheid om institutionele vastgoedbevaks op te richten, zijn de verplichtingen op het vlak van het beleggingsbeleid op een aantal punten aangepast.

Zo wordt nu bepaald onder welke voorwaarden de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen beleggen in effecten die niet als vastgoed worden gekwalificeerd, en onder welke voorwaarden zij niet-toegewezen liquide middelen mogen bezitten en afdekkinginstrumenten (bijvoorbeeld “interest rate swaps”) mogen kopen of verkopen.

De openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen onder bepaalde voorwaarden als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten en onroerende goederen in leasing geven. Met het oog op de verplichte diversificatie van de beleggingen, geldt nog steeds een bovengrens van 20 % voor een belegging in één enkel “vastgoed geheel”.

6. Schuldgraad

Het KB 2010 beperkt, zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau, de schuldgraad van de openbare vastgoedbevak tot 65 %. Het KB 2010 vereist nu, om een proactief beheer van de schuldgraad te waarborgen, dat de openbare vastgoedbevak een financieel plan voorlegt zodra haar geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt. De institutionele vastgoedbevaks zijn niet verplicht om zich op enkelvoudig niveau te houden aan een maximale schuldgraad.

7. Overige

- ▶ De promotor van de openbare vastgoedbevak krijgt een ruimere rol en meer verplichtingen toebedeeld wat de verplichte verspreiding in het publiek betreft van ten minste 30 % van de aandelen van de openbare vastgoedbevak. Voortaan zal deze middelenverbintenis een permanent karakter hebben.
- ▶ De vastgoedbevaks zijn niet langer verplicht om een bewaarder aan te stellen.
- ▶ Het KB 2010 eist niet langer dat de vergoedingen, provisies en kosten die ten laste komen van de vastgoedbevak, vooraf door de CBFA worden goedgekeurd. Daarentegen gelden er openbaarmakingsverplichtingen voor de vergoeding van de persoon belast met de financiële dienst alsook voor de deskundigen en de commissaris. Verder mag de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare vastgoedbevak of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde nettoresultaat.
- ▶ De reikwijdte van de regels ter voorkoming van belangenconflicten is uitgebreid en aangepast aan de invoering van de institutionele vastgoedbevak.
- ▶ Het KB 2010 legt aanvullende verplichtingen op met betrekking tot de inhoud, de vorm en de openbaarmakingswijze en -termijn van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en financiële staten van de openbare vastgoedbevaks.
- ▶ Zonder afbreuk te doen aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, moet de vastgoedbevak jaarlijks nog steeds minstens 80 % van de operationele winst uitkeren aan haar aandeelhouders. Er gelden echter beperkingen op deze verplichte uitkering in het licht van de maximale schuldgraad van 65 %.

Inwerkingtreding en overgangsregime

Het KB 2010 trad in werking op 7 januari 2011. De inwerkingtreding bracht de opheffing mee van het KB van 10 april 1995 en het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks. Het KB 2010 bevat echter een aantal specifieke overgangsbepalingen en grandfathering-clausules. De huidige statuten van de vastgoedbevak zullen bovendien moeten worden aangepast ingevolge de inwerkingtreding van het KB 2010, en dit binnen een termijn van 18 maanden.





02

Verslag van het directiecomité

ANTWERPEN

A / PAIN DE SUCRE

Schuttershofstraat 30
Oppervlakte / 66 m²

B / COMPANY

Huidevetterstraat 12
Oppervlakte / 721 m²

C / MASSIMO DUTTI

Meir 99
Oppervlakte / 583 m²

D / BAKKER BART

Leysstraat 17
Oppervlakte / 140 m²

A	B	C
D		

DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED

RONDETAfelGESPREK MET DE VASTGOEDDESKUNDIGEN VAN INTERVEST RETAIL
OVER DE EVOLUTIES OP DE INVESTERINGS- EN VERHUURMARKT IN 2010
EN EEN VOORUITBLIK NAAR 2011.

Intervest Retail heeft haar drie vastgoeddeskundigen uitgenodigd om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 9 december 2010.

Gesprekspartners: Jean-Paul Sols en Rudi Taelemans (Intervest Retail), Kris Peetermans en Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield), Pieter Paepen (CBRE) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).

VERHUURMARKT

Het Belgische winkelvastgoed vertoont enkele atypische kenmerken vergeleken met de situatie op wereldvlak: stabiele huurprijzen ondanks de internationale economische crisis, een beperkt aanbod aan shoppingcentra, een hoog aanbod aan baanwinkels, relatief lage huurprijzen in de binnenstad en relatief hoge huurprijzen voor baanwinkels en shoppingcentra.

Ook in tegenstelling tot andere landen is de verhuurmarkt in 2010 zeer actief geweest en zijn er meer verhuurtransacties dan in 2009. Internationale spelers blijven België gebruiken als testmarkt, onder meer wegens de lage huurprijzen. De belangrijkste nieuwkomers zijn ongetwijfeld Abercrombie & Fitch (VS), Forever 21 (VS), River Island (VK) en de eerste Disney Store in de Benelux.

De huurprijzen van baanwinkels, binnenstadwinkels en shoppingcentra zijn in 2010 stabiel gebleven, een trend die zich in 2011 naar verwachting zal verderzetten.

INVESTERINGEN

Ook de Belgische investeringsmarkt heeft een aantal atypische kenmerken vergeleken met de andere Europese landen: de rendementen hebben wel een stijgende evolutie gekend sinds 2008 maar in veel beperktere mate dan in andere Europese landen en intussen zijn de rendementen opnieuw op hetzelfde niveau als voor de crisis. Deze daling van de rendementen gecombineerd met stabiele huurprijzen geeft aanleiding tot een lichte stijging van de vastgoedprijzen.

In de binnenstad bedragen de toprendementen circa 5 % en in de periferie circa 6,5 %. Voor shoppingcentra is het moeilijker om een toprendement vast te stellen door de beperkte markt.

Gezien het stabiele karakter van het winkelvastgoed verkiezen investeerders om hun bestaande portfolio te behouden of uit te breiden. Het aantal investeringstransacties is in 2010 licht gestegen ten opzichte van een historisch laag omzetcijfer in 2009.

Er zijn veel privé-investeerders op de markt die interesse hebben in investeringsobjecten tot € 1,5 miljoen à € 2 miljoen en zij zijn bereid hiervoor scherpe rendementen te bieden. Ook voor objecten tussen € 2 miljoen en € 5 miljoen is de interesse van privé-investeerders groot. Het aanbod op deze markt is divers, maar beperkt qua kwaliteit en vaak speelt een vergunningsproblematiek, gemengde projecten, moeilijke eigendomsstructuren, enz.

Er zijn enkele grote investeringsdeals afgesloten in 2010, waaronder de overname van vijf (her)ontwikkelingsprojecten van ING Real Estate Development door Wereldhave Belgium en de verkoop van een deel van de vastgoedportefeuille van Group GL.

PROJECTEN

Zoals altijd is er een belangrijke pipeline van zowel binnenstedelijke projecten als projecten in de periferie. Het grootste deel van deze projecten situeert zich in Wallonië en in en omtrent Brussel. Bij vele van deze projecten is de timing echter zeer onzeker.

Er worden veel ideeën gelanceerd rond gemengde projecten, zoals retail in combinatie met sportfaciliteiten, kantoren of openbaar vervoer, maar ook hier wordt er voorlopig weinig effectief gerealiseerd.

Binnenstedelijke ontwikkelingen in zowel grote steden (Galeries Toison d'Or in Brussel, K in Kortrijk) als in kleine steden (Julianus Shopping in Tongeren) blijven populair. Deze trend zal zich verderzetten in 2011. Vooral regionale steden moedigen dergelijke projecten aan.

De regio die momenteel het meest in trek is bij ontwikkelaars voor grote projecten is de noordkant van Brussel. Er zijn in die omgeving drie grote projecten in studie, nl. NEO (100.000 m² retail en leisure), UPlace (55.000 m² retail en kantoren) en Just Under the Sky (31.000 m² retail). Of deze projecten een invloed zullen hebben op de binnenstad van Brussel valt af te wachten. De shoppingcentra rond Brussel zullen hiervan echter wel concurrentie ondervinden.

Ondertussen kent de bovenstad van Brussel een heropleving met de recente opening van Galeriest Toison d'Or en het geplande Entre les Deux Portes. Het is een commerciële kern die complementair is met de Nieuwstraat.

TRENDS

E-commerce groeit ieder jaar en zal dat waarschijnlijk exponentieel blijven doen. In eerste instantie vormt e-commerce geen bedreiging voor het fysieke winkelvastgoed en vullen beide formats elkaar aan. Pure e-commerce maakt zelfs gebruik van fysieke winkels als marketingtool (e-Bay Store in New York).

Het effect van e-commerce mag echter niet onderschat worden. Voor videotheken is de komst ervan alvast nefast gebleken.



Het is de mening van de vastgoeddeskundigen dat de Belgische markt van het winkelvastgoed de economische crisis beter doorstaan heeft dan de andere Europese vastgoedmarkten. De huurprijzen zijn in 2010 stabiel gebleven. De prijzen op de investeringsmarkt liggen ondertussen opnieuw op het niveau van voor de crisis. Het aanbod aan kwalitatieve investeringsdossiers is door het stabiele karakter van het winkelvastgoed momenteel bijzonder schaars.



BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2010

ACTIEF ASSET MANAGEMENT

EVOLUTIE HUURPRIJSNIVEAUS IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De inwerkingtreding van verschillende nieuwe huurovereenkomsten en huurhernieuwingen van baan- en binnenstadswinkels heeft in 2010 bijgedragen aan de waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Ondanks dat huurprijsniveaus op de markt stabiel zijn gebleven in 2010, is er nog ruimte om de huurprijsniveaus van Intervest Retail die zich in sommige gevallen onder de markthuur bevinden, aan te passen aan het marktprijsniveau. Tijdens de tweede jaarhelft van 2010 zijn zes huurovereenkomsten getekend met een gemiddelde huurgroei van 10 % (13 % over het volledige jaar). Hiervan is reeds één huurovereenkomst in de loop van 2010 al ingegaan en zullen er vijf een aanvang nemen in 2011 of begin 2012.

Uitzondering hierop is Julianus Shopping in Tongeren waar de huurprijsniveaus en de modaliteiten van de huurovereenkomsten zijn verlaagd.

JULIANUS SHOPPING IN TONGEREN

Intervest Retail heeft in 2010 veel aandacht besteed aan het asset management van Julianus Shopping.



Naast de acties die door de handelaarsvereniging georganiseerd worden, heeft Intervest Retail in nauw overleg met de beheerder SCMS een intensief marketingbeleid gevoerd.

Regelmatig hebben op het binnenplein events plaatsgevonden zoals Flair Deals Day, bezoek Trinny and Susannah, straattheater, VTM K Zoom Zomertour, kookdemonstratie door Piet Huysentruyt met het oog op het aantrekken van extra bezoekers. Daarnaast zijn er ook de maandelijkse zondagsopeningen die bij de retailers gunstig onthaald zijn.

Het afgelopen jaar is tevens belangrijk geweest voor Julianus Shopping aangezien de huurovereenkomsten in 2010 en 2011 op vervalddag komen. Om de continuïteit van de huurovereenkomsten te verzekeren dienden de huurvoorwaarden in de meeste gevallen te worden heronderhandeld.

EVENT VTM K ZOOM ZOMERTOUR
Julianus Shopping
Via Julianus - Tongeren
Oppervlakte / 8.890 m²

Enkele kleinere units, in totaal 380 m², zijn vrijgekomen en worden momenteel terug gecommercialiseerd. Op 31 december 2010 zijn er 2 units van de 23 units beschikbaar in het winkelcentrum. De bezettingsgraad op 31 december 2010 bedraagt 92 %.

In het vierde kwartaal van 2010 is een huurovereenkomst afgesloten met de Groep Delfipar die in het derde kwartaal van 2011 een supermarkt onder de formule Smatch wenst te vestigen in het winkelcentrum (oppervlakte 850 m²).

WAARDESTIJGING VASTGOEDPORTEFEUILLE

De schaarste op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed heeft in 2010 geresulteerd in een verdere waardegroei van de vastgoedportefeuille met 1,5 %. Deze waardegroei is voornamelijk het gevolg van het verlagen van de rendementen maar is eveneens gunstig beïnvloed door de inwerkingtreding van verschillende nieuwe huurovereenkomsten en huurhernieuwingen die zijn afgesloten aan hogere huurprijzen.

Op 31 december 2010 bedraagt het rendement van de binnenstadswinkels van Intervest Retail 5,8 % en de baanwinkels halen een gemiddeld rendement van 7,4 %. Het toprendement blijft voorbehouden voor het pand op Meir 99 in Antwerpen met 4,85 %.

In 2010 is de waarde van de vastgoedportefeuille geëvolueerd van € 324 miljoen naar € 329 miljoen.

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

▶ Waarde portefeuille op 1 januari 2010	€ 324
▶ Investerings in bestaande portefeuille	€ 0
▶ Aankopen vastgoedbeleggingen	€ 0
▶ Verkopen vastgoedbeleggingen	-€ 0
▶ Niet-gerealiseerde meerwaarden	€ 10
▶ Niet-gerealiseerde minderwaarden	-€ 5
▶ Waarde portefeuille op 31 december 2010	€ 329

De niet-gerealiseerde meerwaarden zijn voornamelijk het gevolg van de verlaging van de yields voor de binnenstadswinkels en de in 2010 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties.

De niet-gerealiseerde minderwaarden zijn voornamelijk ontstaan door de waardevermindering op het shoppingcentrum Julianus Shopping in Tongeren als gevolg van de verhoging van de yield met 25 basispunten en de neerwaartse aanpassing van de huurniveaus.

VERKOPEN VAN VASTGOED

De panden van Intervest Retail worden permanent geëvalueerd op basis van hun toekomstige bijdrage tot het rendement. Zo worden op regelmatige basis panden bestemd voor verkoop omwille van diverse redenen:

- ▶ Het betreft geen winkelpanden maar kantoren, opslaghallen of residentieel vastgoed
- ▶ De panden zijn gelegen op locaties waar geen groei meer verwacht wordt of waarvan de aantrekkingskracht verminderd is
- ▶ Het betreft alleenstaande panden die geïsoleerd liggen waardoor het beheer te arbeidsintensief wordt.

Binnen dit kader heeft Intervest Retail het voorbije jaar een appartement gelegen op de Genkersteenweg in Hasselt verkocht.

HERONTWIKKELINGSPROJECTEN

Om de waarde van de portefeuille te optimaliseren, worden enkele panden gerenoveerd of herbouwd:

► Retailpark Roosevelt (Architecten Tecro & Krea)

Dit binnenstedelijk retailpark aan de Mechelsesteenweg 30 in Vilvoorde heeft een totale verhuurbare oppervlakte van 7.936 m² en 108 parkeerplaatsen.

Intervest Retail heeft in het vierde kwartaal van 2010 een bouwaanvraag ingediend om dit retailpark te renoveren met het oog op het continueren en optimaliseren van de huurinkomsten op langere termijn. De uitvoering van de werkzaamheden zal in principe gebeuren in het voorjaar 2011. Verder is in de plannen de bouw van 3 appartementen aan de kant van de Mechelsesteenweg voorzien. De bouwvergunning wordt verwacht begin 2011.

► Bruul 42-44 in Mechelen (Low Architecten)

Intervest Retail is eigenaar van een aanzienlijke bouwblok dat zich uitstrekt van de Bruul en dat in de Borzestraat aansluit op de Match supermarkt.

De handelsruimten van dit complex zijn verhuurd aan H&M en Coolcat en strekken zich uit over vrijwel het hele gelijkvloers en de eerste verdieping van het gebouw. Het ontwerp van Low Architecten plant om op de hogergelegen verdiepingen 19 lofts te voorzien met ondergrondse parkeergelegenheid. Elke loft beschikt over een groot privé-terras dat aansluit op de leefruimte. De lofts op de derde (deels) en vierde verdieping beschikken daarenboven over een privaat dak-terras of daktuin die toegankelijk is vanuit de binnenruimte. Dit bouwproject is door zijn schaal, architectuur en woonkwaliteit een uniek project in het historische stadscentrum van Mechelen.

Langsheen de Borzestraat worden twee nieuwe winkelruimten gerealiseerd.

De bouwvergunning is ingediend in december 2010 en wordt verwacht in het voorjaar 2011.

FINANCIËLE RESULTATEN²

WINST- EN VERLIESREKENING



Huurhernieuwingen, indexaties en lagere vastgoedkosten verbeteren het operationeel resultaat in 2010.



<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huurinkomsten	21.050	20.847
Met verhuur verbonden kosten	-50	-141
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-14	-1
Vastgoedresultaat	20.986	20.705
Vastgoedkosten	-2.047	-2.182
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.016	-1.056
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	17.923	17.467
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	167	-1.199
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4.859	1.729
Operationeel resultaat	22.949	17.997
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.032	-5.019
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-126	-822
Belastingen	-159	6
NETTORESULTAAT	17.632	12.162
Operationeel uitkeerbaar resultaat ³	12.710	12.400
Portefeuilleresultaat	5.026	530
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-104	-768
RESULTAAT PER AANDEEL	2010	2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,47	2,39
Brutodividend (€)	2,50	2,44
Nettodividend (€)	2,13	2,07

² Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2009.

³ Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 12 van het financieel verslag.



De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen 1,5 % ten opzichte van 0,5 % in 2009 als gevolg van de vraag naar kwalitatief vastgoed op de investeringsmarkt en verhuringen die zijn afgesloten aan hogere huurprijzen.



Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail neemt in 2010 toe met € 0,3 miljoen tot € 21,0 miljoen (€ 20,7 miljoen). Deze stijging volgt uit de toename van de huurinkomsten door huurhervormingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen in 2010 tot € 2,0 miljoen (€ 2,2 miljoen). Deze daling met € 0,2 miljoen is voornamelijk te wijten aan lagere beheerskosten van het vastgoed en minder commerciële kosten, deels gecompenseerd door hogere technische kosten als gevolg van de inventarisatie van de asbest- en brandveiligheidsrisico's in de gebouwen van de vastgoedbevak.

Door de daling van de vastgoedkosten en de toename van het vastgoedresultaat stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2010 met € 0,4 miljoen tot € 17,9 miljoen (€ 17,5 miljoen).

De positieve **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen** van het boekjaar 2010 belopen € 4,9 miljoen (€ 1,7 miljoen) of 1,5 % op de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Dit effect ontstaat door de toename in de reële waarde van de winkelportefeuille op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze toename wordt veroorzaakt door een verlaging van de yields als gevolg van de toenemende vraag naar kwalitatief vastgoed op de investeringsmarkt en de in 2010 doorgevoerde huurhervormingen en indexaties.

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)** van het boekjaar 2010 is - € 5,0 miljoen (- € 5,0 miljoen). Het financieel resultaat blijft op hetzelfde niveau als in 2009 door de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt en de herfinancieringen in 2010.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2010 de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,1 miljoen (- € 0,8 miljoen).



De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor boekjaar 2010 4,1 % inclusief bankmarges (3,9 %).



Het **nettoresultaat** van Intervest Retail voor boekjaar 2010 bedraagt € 17,6 miljoen (€ 12,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,7 miljoen in vergelijking met € 12,4 miljoen in 2009. Deze toename met 2,5 % is voornamelijk het gevolg van een verbeterd operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)
- ▶ Het **resultaat op de portefeuille** van € 5,0 miljoen in vergelijking met € 0,5 miljoen vorig jaar als gevolg van de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak
- ▶ De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen** voor een bedrag van - € 0,1 miljoen (- € 0,8 miljoen).

Voor het boekjaar 2010 neemt het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Retail dus toe tot € 12,7 miljoen (€ 12,4 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2010 een **brutodividend** van € 2,50 per aandeel vergeleken met € 2,44 in 2009. Dit is een stijging van het dividend met 2,5 % per aandeel.

BALANS

<i>in duizenden €</i>	31.12.2010	31.12.2009
ACTIVA		
Vaste activa	329.341	324.574
Vlottende activa	3.915	12.643
Totaal activa	333.256	337.217
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	205.206	199.588
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	99.119	98.526
Nettoresultaat van het boekjaar	17.632	12.162
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.108	-8.108
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.833	-4.388
Langlopende verplichtingen	75.544	88.477
Kortlopende verplichtingen	52.506	49.152
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	333.256	337.217

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2010	31.12.2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	40,41	39,30
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	42,00	40,90
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	43,00	37,60
Premie (+)/discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	6 %	- 4 %
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	37 %	39 %

ACTIEF

De **vastgoedbeleggingen** stijgen in 2010 met € 5 miljoen als gevolg van de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met € 5 miljoen of 1,5 % op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed is op 31 december 2010 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 337 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde (i.e. investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop) van de portefeuille op 31 december 2010 bedraagt € 329 miljoen.

De **vlottende activa** bedragen € 4 miljoen (€ 13 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 2 miljoen uit overige vorderingen en voor € 1 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen.



De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 329 miljoen op 31 december 2010.



Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 6 dagen.



PASSIEF

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 205 miljoen (€ 200 miljoen). Het maatschappelijk kapitaal is onveranderd op € 97 miljoen gebleven. De uitgiftepremies zijn ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd gebleven op € 4 miljoen. De reserves bedragen € 99 miljoen (€ 99 miljoen).

Conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2010 € 8 miljoen.

De variaties in de reële waarde van de financiële vaste activa en passiva ter waarde van - € 5 miljoen vertegenwoordigen de marktwaarde van de cash flow hedges (effectieve hedges op 31 december 2010 en niet-effectieve op 31 december 2009) die Intervest Retail heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de lage rentevoeten in 2010.

Op 31 december 2010 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 40,41 (€ 39,30). Daar de beurskoers € 43,00 bedraagt op 31 december 2010, noteert het aandeel Intervest Retail met een premie van 6 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2009 afgenomen tot € 76 miljoen (€ 88 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnbankfinancieringen alsook uit de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten. De afname is te verklaren door enerzijds twee langetermijnkredieten die op vervaldatum komen in de tweede helft van 2011, alsook een lagere kredietopname als gevolg van de verkoop van Shopping Park Olen, anderzijds werd een kortlopende financiële schuld geherfinancierd in een langlopend krediet.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 53 miljoen (€ 49 miljoen) en bestaan voor € 47 miljoen uit bankleningen die binnen het jaar vervallen en moeten terugbetaald of verlengd worden. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 4 miljoen uit handelsschulden en te regulariseren BTW door de verkoop van Factory Shopping Messancy, voor € 1 miljoen uit diverse schulden en voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

Een relatief lage schuldgraad van 37 % op 31 december 2010 (39 % op 31 december 2009) en goed gespreide renterisico's verschaffen Intervest Retail een stabiele balanspositie.

FINANCIËLE STRUCTUUR

Intervest Retail heeft op 31 december 2010 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2011 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2010:

- ▶ Bedrag financiële schulden: € 117 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ▶ 51 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar
- ▶ Goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2011 en 2015
- ▶ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ▶ € 21 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ▶ 69 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 31 % een variabele rentevoet
- ▶ Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar
- ▶ Gemiddelde rentevoet voor 2010: 4,1 % inclusief bankmarges (2009: 3,9 %)
- ▶ Waarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- ▶ Beperkte schuldgraad van 37 % (wettelijk maximum: 65 %) (31 december 2009: 39 %)

VERHOUDING VAN LANGETERMIJN- EN KORTETERMIJNFINANCIERINGEN

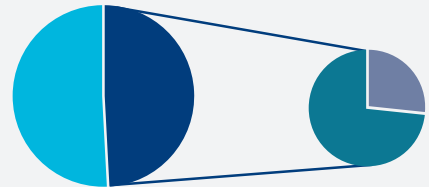
Op 31 december 2010 zijn 51 % van de kredietlijnen van Intervest Retail langetermijnfinancieringen. 49 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 dagen) en 36 % uit twee kredieten die in de tweede jaarhelft van 2011 vervallen en heronderhandeld dienen te worden.



51 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervalddata.



- 51% Langetermijnkrediet
- 49% Kortetermijnkrediet
- 13% Met onbeperkte looptijd op 364 dagen
- 36% Kredieten te verlengen in 2011



LOOPTIJD EN SPREIDING VAN DE VERVALDATA VAN LANGETERMIJNFINANCIERINGEN

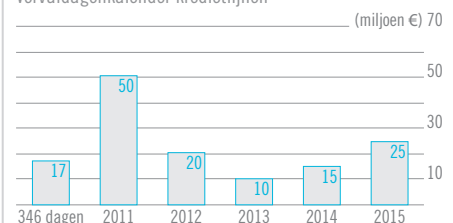
De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2010 is 2,9 jaar. Het is de strategie van Intervest Retail om deze gemiddelde looptijd tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. Gezien de ontwikkelingen op de financieringsmarkt is in 2008 en 2009 bij de herfinancieringen hier enigszins van afgeweken door met kortere looptijden te werken, uitgaande van de verwachting dat de marges op de financieringen zich op middellange termijn zullen normaliseren. De kredietenportefeuille van Intervest Retail is bovendien gespreid over vijf Europese financiële instellingen.



De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten is 2,9 jaar op 31 december 2010.



Vervaldagenkalender kredietlijnen

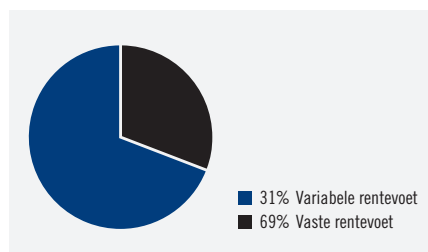


BESCHIKBARE KREDIETLIJNEN

Op 31 december 2010 beschikt de bevak nog over € 21 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (2009: € 13 miljoen) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2010.

PERCENTAGE KREDIETEN MET VASTE EN VARIABELE RENTEVOET

Het is de strategie van Intervest Retail om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Op 31 december 2010 bestaat 69 % van de opgenomen kredieten van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel renteswaps (IRS). 31 % zijn kredieten met een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.



69 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.

LOOPTIJD VAN DE VASTLIGGENDE RENTEVOETEN

Voor de kredieten met een vaste rentevoet is de rente op 31 december 2010 gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar.

GEMIDDELDE RENTEVOETEN

Het rentebeleid van Intervest Retail bestaat erin om steeds een derde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet. De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak bedraagt in 2010 4,1 %, inclusief bankmarges (2009: 3,9 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is in 2010 4,6 % (2009: 4,4 %).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is in 2010 1,9 % (2009: 3,1 %).

HERFINANCIERING UITGEVOERD IN 2010

Tijdens het boekjaar 2010 heeft Intervest Retail een krediet dat op vervaldatum gekomen is op 31 maart 2010 (voor een bedrag van € 25 miljoen), heronderhandeld met haar bankiers. Het nieuwe krediet, eveneens voor een bedrag van € 25 miljoen heeft een looptijd van 5 jaar en is afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

RENTEGEVOELIGHEID

Voor het boekjaar 2010 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,3 miljoen negatief (2009: € 0,4 miljoen). Indien de rentetarieven met 1 % zouden dalen, is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,3 miljoen positief (2009: € 0,4 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

De bevak heeft
een beperkte
schuldgraad
van 37 %.

INTEREST COVER RATIO

De interest cover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Retail 3,6 voor het boekjaar 2010 (3,5 voor het boekjaar 2009) wat ruimschoots beter is dan de vereisten die als convenant vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

SCHULDGRAAD

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 37 % op 31 december 2010 en is gedaald ten opzichte van 31 december 2009 (39 %).

WINSTBESTEMMING 2010

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2010 van Intervest Retail nv als volgt te besteden:

<i>in duizenden €</i>	
Nettoresultaat van het boekjaar 2010⁴	17.643
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.121
Onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	124
Onttrekking van de reserves voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	126
Toevoeging aan de reserves voor de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-62
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.710
Voorgesteld dividend	12.696

Dit komt neer op een nettodividend van € 2,13 na aftrek van 15 % roerende voorheffing. Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 12.696.313.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien, conform haar politiek, Intervest Retail ook in 2010 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 21 april 2011. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 11.

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 6 april 2011 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,50 per aandeel uit te keren.

⁴ Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie toelichting 12 in het financieel verslag).

VOORUITZICHTEN VOOR 2011

Intervest Retail zal in 2011 verder aandacht besteden aan de optimalisatie van het bestaande vastgoedpatrimonium met het oog op de langetermijn rentabiliteit van de bevak.

De eerste generatie retailparken die ontwikkeld zijn in de jaren tachtig, zijn voornamelijk bestemd voor discount formules waarbij in hoofdzaak gefocust is op een vlotte bereikbaarheid en ruime parkeerfaciliteiten. De sector van het perifeer winkelvastgoed heeft sindsdien een belangrijke evolutie ondergaan en is al langere tijd niet meer het uitsluitend speelveld van discount formules. Zowel de huurders, die ondertussen zeer divers zijn, als de consumenten verwachten dat op perifere locaties het winkelgebeuren zich afspeelt in een prettige omgeving die overeenstemt met het imago van het merk. Niet enkel de bereikbaarheid en de vlotte parkeerfaciliteiten zijn belangrijk, ook de kwaliteit van de gebouwen is ondertussen doorslaggevend geworden.

Om in te spelen op deze evolutie en de waarde van de panden naar de toekomst toe te verzekeren, vindt er in de vastgoedportefeuille van Intervest Retail een opwaardering plaats van een aantal retailparken inzake architectuur, lay-out en beheer. Bij deze aanpassingen wordt tevens rekening gehouden met relevante duurzaamheidsaspecten. Voor de binnenstadswinkels is de optimalisatie van het patrimonium voornamelijk gericht op het in gebruik nemen of een goede invulling geven aan leegstaande verdiepingen. De geplande renovatie van de gevels van het gebouw en de realisatie van 19 lofts in het gebouw gelegen in Mechelen aan Bruul 42-44, is één van deze optimalisaties. Ook is de bouw aanvraag ingediend voor de herontwikkeling en upgradering van het retailpark Roosevelt in Vilvoorde.

Naast de optimalisatie van de bestaande vastgoedportefeuille tracht Intervest Retail het fonds te doen groeien in een schaarse markt en bijkomende acquisities uit te voeren. Gezien de beperkte schuldgraad en de relatief vlotte beschikbaarheid van bankkredieten is er voldoende ruimte voor bijkomende investeringen. In dit segment focust Intervest Retail bij voorkeur op gebouwen of portefeuilles met een schaalgrootte van minimum € 5 miljoen tot maximum € 50 miljoen.



**RETAILPARK ROOSEVELT
HERONTWIKKELINGSPROJECT
IN VILVOORDE**

Mechelsesteenweg 30
Vilvoorde

Foto: Architecten Tecro & Krea





03

Verslag betreffende het aandeel

TONGEREN

A+B+C+D JULIANUS SHOPPING

Via Julianus

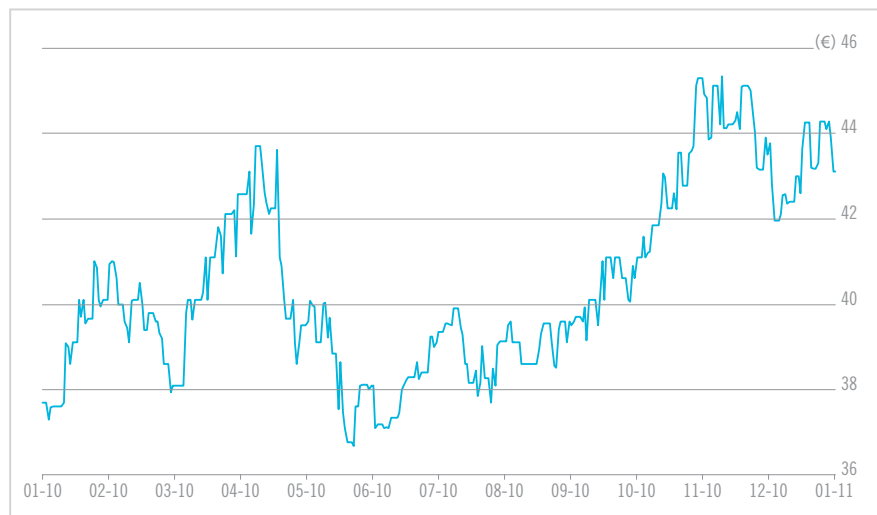
Oppervlakte / 8.890 m²

A	B	C
D		

BEURSGEGEVENS



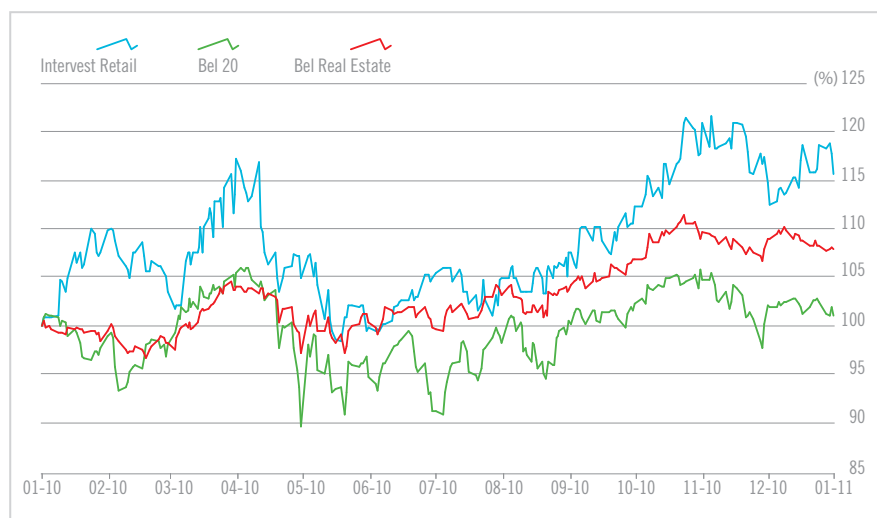
Het aandeel van Intervest Retail (INTV) noteert op NYSE Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate en eveneens in de GPR 250 Europe.



Evolutie beurskoers

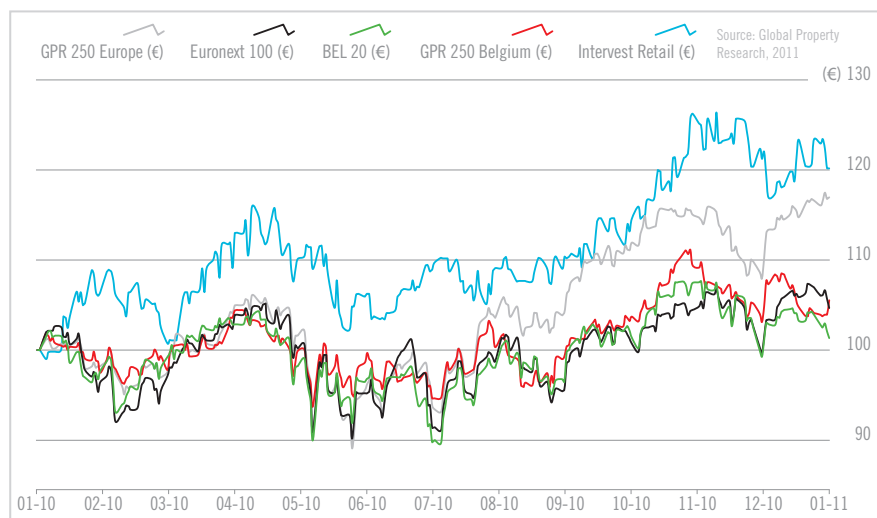
De koers van het aandeel Intervest Retail is gestegen van € 37,60 op 31 december 2009 naar € 43,00 op 31 december 2010 of een stijging met 14 %.

Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 36,60 (24 mei 2010) en als hoogste slotkoers € 45,24 (9 november 2010) genoteerd.



Vergelijking Intervest Retail met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index

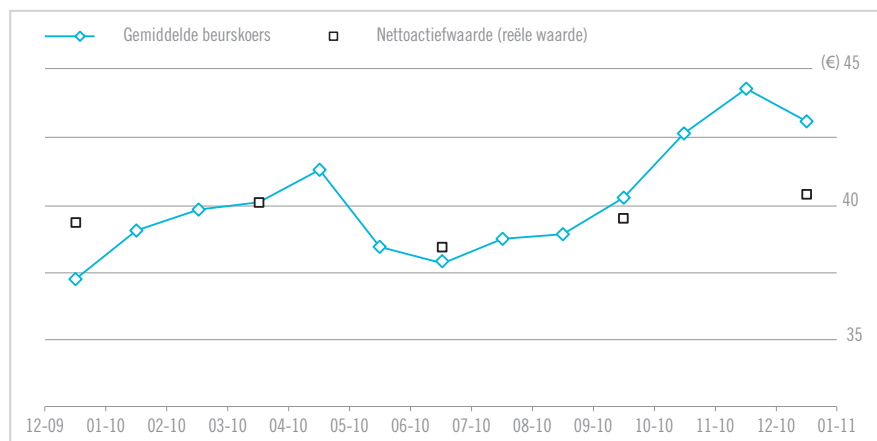
Het aandeel van Intervest Retail heeft vooral tijdens het vierde kwartaal van 2010 substantieel beter gepresteerd dan de BEL 20 en de BEL Real Estate.



Vergelijking Intervest Retail met GPR indexen

Uit deze grafiek blijkt dat Intervest Retail in 2010 gemiddeld beter scoorde dan zowel de GPR 250 Europe, de GPR 250 Belgium als de Euronext 100 index.

Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en BEL 20 betreft en bij Global Property Research (www.propertyshares.com) voor wat de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium betreft.

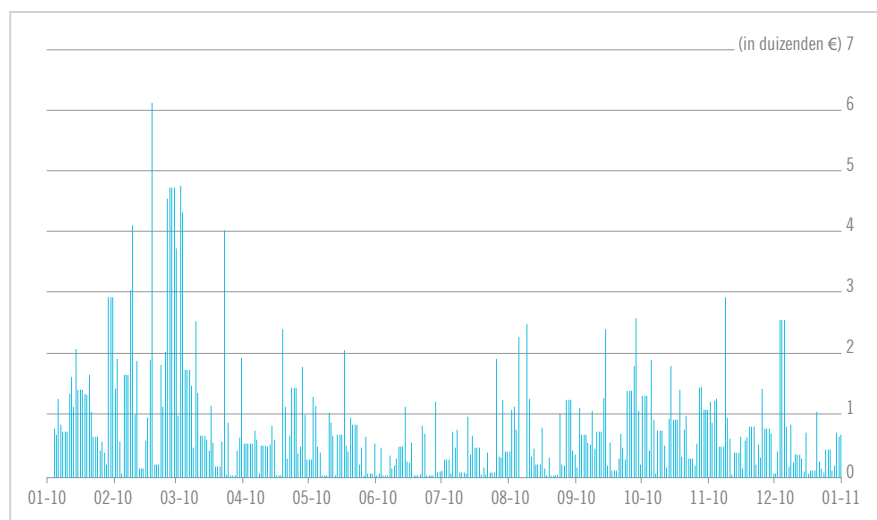


Discount en premie Intervest Retail

Het aandeel van Intervest Retail heeft gedurende 2010 gemiddeld met een premie van 2 % genoteerd ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De beurskoers van Intervest Retail is tijdens het jaar 2010 gestegen, waardoor de discount van 4 % eind 2009 geëvolueerd is naar een premie van 6 % op jaareinde 2010.

De nettoactiefwaarde van Intervest Retail is inclusief het dividend van 2009 tot op betaaldatum 23 april 2010.



Verhandelde volumes Intervest Retail

De verhandelde volumes liggen met een gemiddelde van 855 stuks per dag iets hoger dan in het vorige jaar (756 stuks per dag).

Met Bank Degroof is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de handelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De free float bedraagt 27,62 % op jaareinde. VastNed Retail levert blijvend inspanningen om deze free float verder op te drijven tot minimaal 30 % en zodoende de handelbaarheid van het aandeel te bevorderen.

“ Op 31 december 2010 is de beurskoers van het Intervest Retail-aandeel € 43,00 waardoor het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,8 % biedt. ”

DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

	31.12.2010
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525

Beurskoers (€)	31.12.2010
Hoogste slotkoers	45,24
Laagste slotkoers	36,60
Beurskoers op afsluitingsdatum	43,00
Premie t.o.v. de reële intrinsieke waarde (%)	6 %
Gemiddelde beurskoers	40,38

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	40,41	39,30	39,23
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	42,00	40,90	40,85
Brutodividend	2,50	2,44	2,14
Nettodividend	2,13	2,07	1,82
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	5,8 %	6,5 %	7,5 %
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	4,9 %	5,5 %	6,4 %

BLOKKER
RETAIL PARK FLEMALLE
 Rue de la fabrique 6
 Flemalle
 Oppervlakte / 485 m²



AANDEELHOUDERS

Per 31 december 2010 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Retail nv K.P. van der Mandelelaan 43A 3062 MB Rotterdam - Nederland	3.595.529 aandelen	70,80 %
CFB Belgique nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem - Antwerpen	80.431 aandelen	1,58 %
Publiek	1.402.565 aandelen	27,62 %
Totaal	5.078.525 aandelen	100 %

VastNed Retail nv en CFB Belgique nv hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 medegedeeld aan de CBFA dat zij in onderling overleg handelen.

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

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

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



A.S.ADVENTURE

Boomsesteenweg 666 - 672
Wilrijk
Oppervlakte / 1.304 m²

FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2010	dinsdag 22 februari 2011
Algemene vergadering van aandeelhouders	woensdag 6 april 2011 om 14u30
Betalbaarstelling dividend	
Ex-date dividend 2010	maandag 18 april 2011
Record date dividend 2010	woensdag 20 april 2011
Uitbetaling dividend 2010	vanaf donderdag 21 april 2011
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2011	woensdag 27 april 2011
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2011	dinsdag 2 augustus 2011
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2011	vrijdag 28 oktober 2011





04

Vastgoed- verslag

GENT

A+B+C+D G-STAR RAW

Volderstraat 15
Oppervlakte / 279 m²

A	B	C
D		

SAMENSTELLING VAN DE PORTEFEUILLE⁵

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



GEOGRAFISCHE SPREIDING ●○○

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

SECTOR HUURDER ○●○

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

TYPE WINKELPAND ○○●

De winkelpanden bestaan voor 47 % uit binnenstadswinkels en 53 % uit baanwinkels en shoppingcentra.

De categorie **binnenstadswinkel** omvat winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retailorganisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking. De binnenstadswinkels zijn bijzonder gewenste activa zowel bij retailers als investeerders. De schaarste van deze objecten ondersteunt in belangrijke mate de waardeontwikkeling van deze gebouwen.

Voor **baanwinkels** is vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de groot-schalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Dit zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. De baanwinkels ondergaan sinds verschillende jaren reeds een kwaliteitsontwikkeling. Vooral de retailparken vormen een attractiepool op zich en zijn niet alleen aantrekkelijk voor discountformules. Sedert enkele jaren is er een evolutie waarbij retailers zich zowel in de binnenstad als in de periferie vestigen.

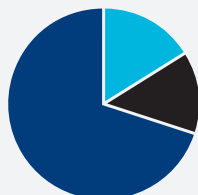
De kosten die ten laste van de verhuurder vallen, zijn veelal beperkt tot de grote onderhouds-werken aan de structuur van het pand of tot belangrijke herstellingen of vervangingen van daken. De huurlasten (zoals onroerende voorheffing en kosten voor gemeenschappelijke delen) zijn veelal ten laste van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

▲ BANDOLERA

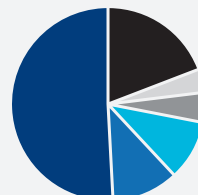
Korte Gasthuisstraat 27
Antwerpen
Oppervlakte / 145 m²

⁵ De grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2010 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2010.

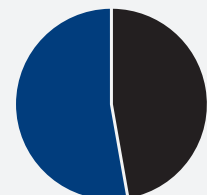
■ 70% Vlaanderen
■ 14% Brussel
■ 16% Wallonië



■ 51% Kleding, schoenen en accessoires
■ 19% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
■ 11% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
■ 10% Voedingsspecialzaken en warenhuizen
■ 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
■ 4% Overige



■ 53% Baanwinkels en shoppingcentra
■ 47% Binnenstadswinkels



ACTIVITEITSREGIO HUURDER⁶



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

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

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (98,8 %).

RISICOSPREDING NAAR GEBOUWEN



Door de spreiding van de huurders over een groot aantal gebouwen op verschillende locaties, wordt het risico van minder gunstig evoluerende handelskernen en het effect hiervan zoals wijzigingen van huurprijzen uitermate beperkt.

RISICOSPREDING NAAR HUURDERS



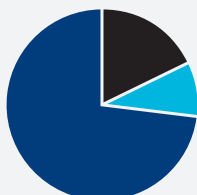
De huurinkomsten van Intervest Retail zijn verspreid over 147 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 44 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die deel uitmaken van internationale concerns.



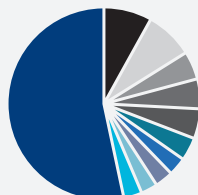
De Top 10 van de huurders genereert 44 % van de huurinkomsten!



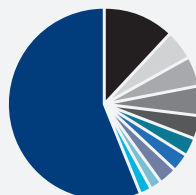
73% Internationaal
18% Nationaal
9% Lokaal



8% Brussel - Elsensesteenweg 41/43
8% Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1/6
5% Brugge - Steenstraat 80
5% Antwerpen - Leysstraat 28/32
5% Tongeren - Shoppingcentrum Julianus
4% Mechelen - Bruul 42/44
3% Leuven - Bondgenotenlaan 69/73
3% Gent - Veldstraat 81
3% Vilvoorde - Mechelsesteenweg 30
3% Antwerpen - Meir 99
53% Overige panden



12% Hennes & Mauritz
5% Inditex
5% Aldi
5% Décor Heytens
4% Euro Shoe Unie
3% Charles Vögele Belgium
3% Maxeda
3% Blokker Group
2% McIntosh Retail Group
2% IC Companys A/S
56% Overige huurders



⁶ Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.

OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

31 DECEMBER 2010

Regio	Oppervlakte (m ²)	Jaarhuur (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Reële waarde (€ 000)	Weging (%)
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.262	2.837	48.589	47.404	14 %
Vlaanderen	113.617	15.168	236.183	230.422	70 %
Wallonië	34.702	3.651	52.599	51.316	16 %
Totaal vastgoedbeleggingen	159.581	21.656	337.371	329.142	100 %

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.2010	31.12.2009
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	337.371	332.446
Lopende huren (€ 000)	21.392	21.036
Rendement (%)	6,3 %	6,3 %
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	21.656	21.221
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,4 %	6,4 %
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	159.581	159.633
Bezettingsgraad (%)	98,8 %	99,1 %

SENSITIVITEITSANALYSE

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 6,3 % naar 7,3 % gemiddeld), zou de investeringwaarde van het vastgoed verminderen met € 45 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 5 % tot 42 %.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 6,3 % naar 5,3 % gemiddeld), zou de investeringwaarde van het vastgoed toenemen met € 62 miljoen of 19 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 6 % tot 31 %.

RETAILPARK TIELT-WINGE

Aarschotsesteenweg 1-6
Gouden Kruispunt
Tielt-Winge
Oppervlakte / 18.866 m²



WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Alle winkelpanden van Intervest Retail worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis. Het shoppingcentrum Julianus Tongeren wordt gewaardeerd door de Crombrughe & Partners. De baanwinkels die eigendom zijn van de 100 % dochtervennootschap EuroInvest Retail Properties nv worden gewaardeerd door CB Richard Ellis (Heytens-portefeuille).

CUSHMAN & WAKEFIELD

De methodologie van Cushman & Wakefield is gebaseerd op de ERV (Estimated Rental Value) of Geschatte Huurwaarde met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en/of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld kosten voor leegstand.

Voor het bepalen van de markthuurwaarde baseren zij zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recente transacties gerealiseerd door het departement Retail. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door:

- ▶ Ligging
- ▶ Geschiktheid van de site
- ▶ Kwaliteiten van het gebouw
- ▶ Marktomstandigheden

De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

Voor de binnenstadswinkels wordt gewerkt met het principe van de “zone A” dat als volgt gaat: over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 meter in de diepte van het pand aan 100 % van de geschatte huurprijs/m² gerekend, de volgende 10 meter wordt aan 50 % gerekend, de rest aan 25 %. Verdiepingen worden aan 25 % gerekend of aan een forfaitair geschat bedrag afhankelijk van locatie en bruikbaarheid.

Vervolgens wordt de Adjusted ERV berekend: dit is 60 % van het verschil tussen de huidige huur en de ERV. Indien de huidige huur hoger is dan de ERV, is de Adjusted ERV gelijk aan de ERV en geldt de 60 % regel niet.

Een volgende stap bestaat erin een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor dewelke een investeerder bereid zou zijn het pand te kopen. Men bekomt dan de brutowaarde voor correcties. Hierop kunnen eventuele correcties (bv kosten voor leegstand) toegepast worden, waarna de investeringswaarde (akte in de hand) bekomen wordt.

In haar verslag van 31 december 2010, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de winkelpanden € 147.011.681 bedraagt.



HEYTENS

Bergensesteenweg 458
Sint-Pieters-Leeuw
Oppervlakte / 750 m²

DE CROMBRUGGHE & PARTNERS

Bij de waardebeoordeling worden de verschillende redeneringen gevolgd die actoren in betrokken markt er op na houden om bepaalde verkoopresultaten te vergelijken. De hierna volgende analyses zijn doorslaggevend gebleken in de waardebeoordeling:

METHODE 1: HUURWAARDEKAPITALISATIEMETHODE

De marktwaaarde rekening houdend met de beschouwde huurovereenkomsten is in dit geval bepaald aan de hand van de economische markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten, gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, de locatie van het onroerend goed, en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- ▶ Vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
- ▶ Ontwikkeling rendementen
- ▶ Inflatieverwachting
- ▶ Huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling

Locatie:

- ▶ Omgevingsfactoren
- ▶ Parkeermogelijkheden
- ▶ Infrastructuur
- ▶ Bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- ▶ Voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen
- ▶ (Bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken

Onroerend goed:

- ▶ Gebruiks- en andere lasten
- ▶ Bouwaard en kwaliteitsniveau
- ▶ Staat van onderhoud
- ▶ Leeftijd
- ▶ Locatie en representatie
- ▶ Huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden

De eventuele contante waarde van het verschil van de actuele huuropbrengst en de getaxeerde markthuurwaarde wordt in deze methode normaal verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Er is rekening gehouden met eventuele kosten voor leegstand, waaronder huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten, publiciteits-, reclame- en marketingkosten met betrekking tot de verhuur, alsmede de kosten voor toezicht, instandhouding en aanpassing en/of incentives tijdens het verhuurproces.

METHODE 2: INKOMENSBENADERING VOLGENS EEN DCF (DISCOUNTED CASH FLOW) MODEL

Deze benadering maakt expliciete en subjectieve veronderstellingen of projecties van toekomstige kasstromen, aanhoudingstermijnen, slijtage, renovaties, herontwikkelingen, beheers- en transferkosten, belastingen en financiële lasten. Het kan gebruikt worden om de netto actuele waarde van deze toekomstige kasstromen te berekenen of om aan een gegeven waarde de interne rentevoet van een investering te bepalen.

Gezien financieringsvoorwaarden specifiek zijn aan het profiel van iedere investeerder en diens investeringspolitiek wordt hiermee om coherent te zijn geen rekening gehouden. Zoals gebruikelijk in de aangehouden scenario's werden voorzichtige aannames gemaakt voor kosten en leegstand. Dit laat toe om een effectieve vergelijking mogelijk te maken, rekening houden met de eigenheden van iedere afzonderlijke investering. Het is daarom nog verre van zeker dat deze kosten op het aangegeven tijdstip effectief in rekening genomen moeten worden.

In haar verslag van 31 december 2010, verklaart de Crombrughe & Partners dat de reële waarde van de winkelpanden € 14.935.041 bedraagt.

CB RICHARD ELLIS

De methodologie van CB Richard Ellis wordt samengevat als volgt:

METHODE 1: WAARDERING OP BASIS VAN DE KAPITALISATIE VAN HUURINKOMSTEN

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van recente vergelijkingspunten en rekening houdend met de resultaten van onze inspecties ter plaatse.

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten is ervan uitgegaan dat er bij de eerstvolgende huurhernieuwing een huurprijsverhoging bekomen kan worden die 'adjusted ERV' genoemd is. Deze adjusted ERV bestaat uit het bedrag van de lopende huurinkomsten verhoogd met 60 % van het verschil tussen de ERV en de lopende huurinkomsten. Na het kapitaliseren van de adjusted ERV wordt de bruto marktwaarde vóór correcties van het pand bekomen.

Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de lopende huurinkomsten, wordt de bruto marktwaarde vóór correcties bekomen door kapitalisatie van de geschatte markthuurwaarde (ERV).

De toegepaste correcties op de bruto marktwaarde bestaan uit:

- ▶ Aftrek van de netto actuele waarde van het verschil tussen de adjusted ERV en lopende huurinkomsten voor de restduur van de lopende huurperiode in het geval dat de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten
- ▶ Verhoging met de netto actuele waarde van het verschil tussen de lopende huurinkomsten en de geschatte markthuurwaarde voor de restduur van de lopende huurperiode in het geval dat de geschatte markthuurwaarde lager is dan de lopende huurinkomsten
- ▶ Aftrek van toegekende huurkortingen
- ▶ Aftrek voor noodzakelijke uitgaven aan het pand
- ▶ Aftrek voor voorziene perioden van leegstand.

De kapitalisatievoet (cap rate) die in de berekeningen wordt gebruikt is samengesteld uit een basisrendement van 4 % (gemiddeld Europees staatsobligatierendement op 10 jaar) vermeerderd met een risicopremie die afhankelijk van het pand varieert tussen 1,00 % en 5,00 %.

METHODE 2: WAARDERING OP BASIS VAN DE ACTUALISERING VAN INKOMSTEN

Deze methode bestaat uit het berekenen van de actuele waarde van de lopende huurinkomsten tot de vervaldag van het huurcontract.

In haar verslag van 31 december 2010 verklaart CB Richard Ellis dat de reële waarde van de winkelpanden € 167.195.437 bedraagt.





05

Financieel verslag



ANDENNE

A+B+C+D ANDENNE RETAIL PARK

Avenue Roi Albert 137 - 139

Oppervlakte / 4.701 m²

A	B	C
D		



H&M

Bontgenotenlaan 69-73
Leuven
Oppervlakte / 1.495 m²

VANDEN BORRE
RETAIL PARK WATERLOO

Chaussée de Bruxelles 284
Waterloo
Oppervlakte / 1.198 m²



INDEX

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	66
GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT	67
GECONSOLIDEERDE BALANS	68
MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	70
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	72
TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	73
TOELICHTING 1. JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS	73
TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING	73
TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE	80
TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT	82
TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN	84
TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN	85
TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN	86
TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN	87
TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN	88
TOELICHTING 10. FINANCIËEL RESULTAAT	89
TOELICHTING 11. BELASTINGEN	89
TOELICHTING 12. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL	90
TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN	92
TOELICHTING 14. VLOTTENDE ACTIVA	92
TOELICHTING 15. EIGEN VERMOGEN	94
TOELICHTING 16. VOORZIENINGEN	97
TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	97
TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	98
TOELICHTING 19. FINANCIËLE DERIVATEN	100
TOELICHTING 20. VERBONDEN PARTIJEN	101
TOELICHTING 21. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN	102
TOELICHTING 22. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN	102
TOELICHTING 23. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	103
TOELICHTING 24. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	103
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	104
ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST RETAIL NV	106

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2010	2009
Huurinkomsten	4	21.050	20.847
Met verhuur verbonden kosten	4	-50	-141
NETTOHUURRESULTAAT		21.000	20.706
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.339	1.284
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.339	-1.284
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-14	-1
VASTGOEDRESULTAAT		20.986	20.705
Technische kosten	5	-620	-575
Commerciële kosten	5	-185	-247
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	5	-135	-129
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.104	-1.226
Andere vastgoedkosten		-3	-5
VASTGOEDKOSTEN		-2.047	-2.182
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.939	18.523
Algemene kosten	6	-1.044	-1.107
Andere operationele opbrengsten en kosten		28	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		17.923	17.467
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8	167	-1.199
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	4.859	1.729
OPERATIONEEL RESULTAAT		22.949	17.997
Financiële opbrengsten		10	23
Interestkosten		-5.028	-5.013
Andere financiële kosten		-14	-29
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		-126	-822
FINANCIEEL RESULTAAT	10	-5.158	-5.841
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		17.791	12.156
Vennootschapsbelasting		-159	6
BELASTINGEN	11	-159	6
NETTORESULTAAT		17.632	12.162

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2010	2009
NETTORESULTAAT		17.632	12.162
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12	12.710	12.400
Portefeuilleresultaat		5.026	530
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen		-104	-768
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		17.632	12.162
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2010	2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	12	3,47	2,39
Verwaterd nettoresultaat (€)	12	3,47	2,39
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	12	2,50	2,44

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
NETTORESULTAAT	17.632	12.162
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	378	-952
GLOBAALRESULTAAT	18.010	11.210
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	18.010	11.210
Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2010	31.12.2009
Vaste activa		329.341	324.574
Immateriële vaste activa		16	27
Vastgoedbeleggingen	13	329.142	324.338
Andere materiële vaste activa		165	191
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	18
Vlottende activa		3.915	12.643
Activa bestemd voor verkoop	14	287	7.649
Handelsvorderingen	14	376	357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	2.249	3.403
Kas en kasequivalenten		766	1.074
Overlopende rekeningen		237	160
TOTAAL ACTIVA		333.256	337.217

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2010	31.12.2009
Eigen vermogen		205.206	199.588
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		205.206	199.588
Kapitaal	15	97.213	97.213
Uitgiftepremies	15	4.183	4.183
Reserves		99.119	98.526
Nettoresultaat van het boekjaar		17.632	12.162
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15	-8.108	-8.108
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-4.833	-4.388
Minderheidsbelangen	21	0	0
Verplichtingen		128.050	137.629
Langlopende verplichtingen		75.544	88.477
Voorzieningen	16	195	320
Langlopende financiële schulden	18	75.193	88.010
<i>Kredietinstellingen</i>		75.179	87.993
<i>Financiële leasing</i>		14	17
Andere langlopende verplichtingen		48	51
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		108	96
Kortlopende verplichtingen		52.506	49.152
Voorzieningen	18	56	0
Kortlopende financiële schulden	18	46.548	43.002
<i>Kredietinstellingen</i>		46.545	42.999
<i>Financiële leasing</i>		3	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	4.079	4.301
Andere kortlopende verplichtingen	17	632	681
Overlopende rekeningen	17	1.191	1.168
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		333.256	337.217

SCHULDGRAAD	31.12.2010	31.12.2009
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	37 %	39 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	40,41	39,30
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	42,00	40,90

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves
Balans op 31 december 2008	97.213	4.183	87.484
Globaalresultaat 2009			
Overboekingen:			
Impact op de reële waarde*			-77
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			11.502
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening			-461
Overige mutaties			77
Dividend boekjaar 2008			
Balans op 31 december 2009⁷	97.213	4.183	98.526
Globaalresultaat 2010			
Overboekingen:			
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves 2009			530
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening 2009			
Overige mutaties			63
Dividend boekjaar 2009			
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	99.119

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

⁷ De overboekingen van zowel de "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" als van de "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening" worden vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit overboekingen binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

Nettoresultaat van het boekjaar	Impact op de reële waarde*	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
21.986	-8.185	-3.436	3	199.248
12.162		-952		11.210
	77			0
-11.502				0
461				0
-77			-3	-3
-10.868				-10.868
12.162	-8.108	-4.388	0	199.588
17.632		378		18.010
-530				0
823		-823		0
-63				0
-12.392				-12.392
17.632	-8.108	-4.833	0	205.206

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden €		2010	2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.074	498
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		13.740	11.972
Operationeel resultaat		22.949	17.997
Betaalde interesten (exclusief geactiveerde financieringskosten)		-4.936	-5.112
Andere niet-operationele elementen		-435	-844
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:		-4.856	445
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		109	107
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8	-167	1.199
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	9	73	-26
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	-4.859	-1.729
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		126	822
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		-138	73
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		1.018	-515
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen	14	-18	69
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	1.154	1.339
- Overlopende rekeningen		77	127
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	-222	399
- Andere kortlopende verplichtingen	17	-49	-2.578
- Overlopende rekeningen		76	131
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		7.367	-2.692
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-78	-52
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	13	-162	-3.645
Investerings in projectontwikkelingen	13	0	-93
Investerings in activa bestemd voor verkoop		-5	-467
Geactiveerde financieringskosten	13	0	-14
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		0	21
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8	7.612	1.558
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-21.415	-8.704
Terugbetaling van leningen	18	-34.017	-10.176
Opname van leningen	18	25.000	12.350
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-3	-4
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-3	-6
Betaling van dividenden	12	-12.392	-10.868
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		766	1.074

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Retail nv heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. In het KB van 21 juni 2006 is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat uit:

- ▶ Gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- ▶ Variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naar gelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

Intervest Retail is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2010 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de “Groep”). De jaarrekening van Intervest Retail is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 21 februari 2011 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 6 april 2011.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (‘IASB’) en de International Financial Reporting Interpretations Committee (‘IFRIC’), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2010.

NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN KRACHT ZIJN IN 2010

Onderstaande standaarden en interpretaties zijn van kracht geworden in 2010 en hebben de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep beïnvloed.

▶ IFRS 3 - Business Combinations

De gewijzigde standaard blijft de overnamemethode gebruiken voor bedrijfscombinaties, maar wijzigt onder andere fundamenteel de verwerking van aan de overname gerelateerde kosten, de realisatie van een bedrijfscombinatie in verschillende fasen, overgenomen uitgestelde belastingvorderingen, de waardering van minderheidsbelangen, de waardering van voorwaardelijke betalingen. Er worden ook meer richtlijnen gegeven met betrekking tot de relatie die eventueel reeds bestond tussen de Groep en de overgenomen partij vóór de overname.

▶ Aanpassing aan IAS 27 - Consolidated and Separate Financial Statements

Samen met de publicatie van IFRS 3 - Business Combinations, heeft het IASB ook IAS 27 gewijzigd met betrekking tot wijzigingen in belangen in dochterondernemingen. Meer specifiek zullen alle transacties met minderheidsaandeelhouders die niet leiden tot een wijziging in controle, worden opgenomen in het eigen vermogen.

De volgende gepubliceerde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep aanpassingen aan IFRS 5 and IFRS 7 als gevolg van *het Annual Improvements Project (Mei 2008)*, wijzigingen aan IFRS 2, IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 18, IAS 36, IAS 38, IAS 39, IFRIC 9, IFRIC 16 als gevolg van *het Annual Improvements Project (April 2009)*, wijziging van IAS 39 - *Eligible Hedged Items*, wijziging van IFRS 2 - *Group Cash Settled Transactions* en de opname in de standaard van IFRIC 8 en IFRIC 11, IFRIC 12 - *Service Concession Arrangements*, IFRIC 15 - *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 16 - *Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation*, IFRIC 17 - *Distributions of Non-Cash Assets to Owners*, IFRIC 18 - *Transfers of Assets from Customers*.

NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN KRACHT ZIJN IN 2010

Onderstaande gewijzigde standaarden worden als meest relevant beschouwd voor de Groep:

Amendment to IAS 32 - *Classification of Rights Issues* (1/2/2010), IFRIC 19 - *Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments* (1/7/2010), Revision of IAS 24 - *Related Party Transactions* (1/1/2011), Amendment of IFRIC 14 - *Prepayments of a Minimum Funding Requirement* (1/1/2011), verbetering aan IFRS (2009-2010) (van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).

De Groep verwacht geen impact op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten als gevolg van deze nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties.

IFRS 9 - *Financial instruments: classification and measurement* (1/1/2013). De Groep dient de impact na te gaan van deze nieuwe standaard, indien van toepassing, op de classificatie en de waardering van de financiële activa en passiva, inclusief derivaten en hedge accounting.

VOORSTELLINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast en de geconsolideerde jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

CONSOLIDATIEPRINCIPES

a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig werden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in toelichting 21 opgenomen.

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 - *Bedrijfscombinaties*, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

Overeenkomstig IFRS 3, kan de goodwill bepaald worden op voorlopige basis op de aanschaffingsdatum en aangepast worden binnen de 12 volgende maanden.

Na zijn eerste opname, wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest (impairment test) die ten minste elk jaar wordt uitgevoerd voor kasstroomgenererende entiteiten waaraan de goodwill was toegekend. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende entiteit haar gebruikswaarde overschrijdt, wordt de daaruit voortvloeiende waardevermindering opgenomen in het resultaat en eerst toegewezen als vermindering van de eventuele goodwill en dan toegewezen aan de andere activa van de entiteit, in verhouding tot hun boekwaarde. Een waardeverminderingverlies geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende jaar.

In het geval van de verkoop of in het geval van verlies van controle bij een gedeeltelijke verkoop van een dochteronderneming, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een dochteronderneming die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een dochteronderneming verkoopt zonder de controle te verliezen, wordt de goodwill erkend op het moment van het verwerven van controle niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

VREEMDE VALUTA

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetair activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

VASTGOEDRESULTAAT

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben. De huurkortingen en -voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt, voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt verhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuring.

VASTGOEDKOSTEN EN ALGEMENE KOSTEN

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

RESULTAAT OP VERKOOP EN VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde en de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Het resultaat als gevolg van de verkoop van onroerende activa is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

Belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan tegen worden afgezet.

HET GEWOON EN HET VERWATERD NETTO-RESULTAAT PER AANDEEL

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat als blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en de gebouwen onder operationele leaseovereenkomsten.

Onder de projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde tijd enkel investeringen vergen zonder inkomsten te genereren.

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed verkregen wordt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

c. Latere uitgaven

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen, komen ten laste van de winst of het verlies van het boekjaar indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen.

Er worden vier soorten latere uitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen onderscheiden:

1. onderhouds- en herstellingskosten: dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw of project niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “technische kosten”.

2. wederinstaatstellingskosten: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling”. Wanneer de vertrekkende huurder een vergoeding betaald heeft om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen, worden deze ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling van een gebouw in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstaatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederinstaatstelling naar het resultaat overgebracht.

3. renovatiewerken: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.

4. huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van winkels, creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse netto huur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan reële waarde. Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw of project 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 persbericht dienaangaande (zie www.beama.be - publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

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 goederen zich bevinden.

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen -op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 zijn 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.

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

De interestkosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan projectontwikkelingen worden geactiveerd als een deel van de kostprijs. Voor de leningen die algemeen worden afgesloten om activa te verwerven wordt de interestkost die in aanmerking komt voor opname als deel van de kostprijs van de projectontwikkelingen, bepaald door een activeringspercentage op de uitgave van de activa toe te passen. Het activeringspercentage is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de interestkosten met uitsluiting

van de leningen die specifiek worden aangegaan. Het bedrag van de interestkosten dat tijdens een periode is geactiveerd, mag niet hoger liggen dan het bedrag van de interestkosten die tijdens de periode zijn uitgegeven. De activering vangt aan op het ogenblik dat de uitgaven voor het actief worden gedaan, de interestkosten worden gemaakt en de activiteiten nodig om het actief voor te bereiden aan de gang zijn. De activeringen worden opgeschort tijdens lange onderbrekingsperiodes. Jaarlijks wordt in de toelichting informatie verschaft over de methodes die zijn gehanteerd voor de interestkosten, het bedrag van de interestkosten dat tijdens de periode geactiveerd is en het gebruikte activeringspercentage.

Overheidssubsidies in verband met deze activa komen in mindering van de kostprijs. Indien de kostprijs hoger is dan de realisatiewaarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies opgenomen.

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geclassificeerd in de "andere materiële vaste activa".

e. Vervreemding van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

De commissies betaald aan makelaars in het kader van een verkoopmandaat komen ten laste van de gerealiseerde winst of verlies op de verkoop.

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging of projectontwikkeling komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen' en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan de reserves.

f. Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen worden geclassificeerd als "andere materiële vaste activa".

b. Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Overheidssubsidies komen in mindering van de kostprijs. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

▶ Installaties, machines en uitrusting	20 %
▶ Meubilair en rollend materieel	25 %
▶ Informaticamaterieel	33 %
▶ Vastgoed voor eigen gebruik:	
- terreinen	0 %
- gebouwen	5 %
▶ Andere materiële vaste activa	16 %

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de winst- en verliesrekening opgenomen.

WAARDEVERMINDERINGSVERLIEZEN

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

a. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

b. Beleggingen

Beleggingen worden opgenomen en niet langer opgenomen op de transactiedatum indien de in- of verkoop van de belegging gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de Groep stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

e. Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Groep.

f. Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

g. Eigen-vermogensinstrumenten

Eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

h. Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en worden na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde.

► Derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking

Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie worden onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.

► Hedge accounting

De Groep heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat. Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)".

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Groep de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen wanneer de toekomstige transactie uiteindelijk wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

VOORZIENINGEN

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of een onzeker tijdstip. Het bedrag dat wordt opgenomen is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden slechts opgenomen als er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ontstaat ten gevolge van gebeurtenissen uit het verleden, die waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

VERGOEDING NA UITDIENSTTREDING

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

DIVIDENDUITKERING

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt.

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De rapportering per segment gebeurt binnen Intervest Retail volgens twee segmenteringsbasissen:

1. **Per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in “baanwinkels en shoppingcentra” en “binnenstadswinkels”
2. **Per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten in België weer waarin de Groep actief is, met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

PER BEDRIJFSSEGMENT

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- ▶ De categorie “binnenstadswinkels” omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- ▶ De categorie “baanwinkels en shoppingcentra” betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkoopsooppervlakte (vanaf 400 m²). Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Anderzijds vallen de shopping centra eveneens in deze categorie. Shoppingcentra zijn complexen van verschillende winkels die commercieel op elkaar aangewezen zijn en waar er gemeenschappelijke commerciële en promotionele aspecten zijn.

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

WINST- EN VERLIESREKENING PER SEGMENT

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnen-stadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Huurinkomsten	9.689	9.211	11.361	11.636			21.050	20.847
Met verhuur verbonden kosten	0	-18	-50	-123			-50	-141
Nettohuurresultaat	9.689	9.193	11.311	11.513			21.000	20.706
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-1	0	-13	-1			-14	-1
Vastgoedresultaat	9.688	9.193	11.298	11.512			20.986	20.705
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	9.493	8.885	10.698	10.899	-2.268	-2.317	17.923	17.467
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	0	0	167	-1.199			167	-1.199
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	6.089	1.460	-1.230	269			4.859	1.729
Operationeel resultaat van het segment	15.582	10.345	9.635	9.969	-2.268	-2.317	22.949	17.997
Financieel resultaat					-5.158	-5.841	-5.158	-5.841
Belastingen					-159	6	-159	6
NETTORESULTAAT	15.582	10.345	9.635	9.969	-7.585	-8.152	17.632	12.162

KERNCIJFERS PER SEGMENT

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnen-stadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Reële waarde van het vastgoed	169.903	163.870	159.239	160.468	329.142	324.338
waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	31	765	131	3.015	162	3.780
Investeringswaarde van het vastgoed	174.151	167.966	163.220	164.480	337.371	332.446
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,7 %	5,6 %	7,1 %	7,2 %	6,4 %	6,4 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	32.147	32.147	127.433	127.486	159.581	159.633
Bezettingsgraad (%)	100 %	100 %	98 %	98 %	99 %	99 %
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	-330	-9.857	-330	-9.857

PER GEOGRAFISCHE REGIO

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Huurinkomsten	14.628	14.889	3.585	3.471	2.837	2.487	21.050	20.847
Reële waarde van het vastgoed	230.422	228.133	51.316	50.580	47.404	45.625	329.142	324.338
Investeringswaarde van het vastgoed	236.183	233.837	52.599	51.843	48.589	46.766	337.371	332.446
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,4 %	6,5 %	7,0 %	6,9 %	6,0 %	5,5 %	6,4 %	6,4 %
(Des)investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-175	-8.916	7	2.839	0	0	-168	-6.077

HUURINKOMSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huur	21.429	21.096
Huurskortingen	-403	-258
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	24	9
Totaal huurinkomsten	21.050	20.847

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurskortingen en huurvordelen. De huurskortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De huurinkomsten van Intervest Retail zijn verspreid over 147 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 44 % (44 % in 2009) van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 12 % van de huurinkomsten (12 % in 2009). In 2010 zijn er 4 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Retail (4 huurders in 2009).

OVERZICHT VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft onderstaande inningstermijnen:

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	20.535	20.324
Tussen één en vijf jaar	24.165	22.377
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	44.700	42.701

MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-100	-100
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-25	-102
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	75	61
Totaal met verhuur verbonden kosten	-50	-141

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de kosten en opbrengsten van de verhuring van gebouwen die niet in de vorige rubrieken behoren.

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	45	80
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.294	1.204
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.339	1.284
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-45	-80
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.294	-1.204
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.339	-1.284
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing en huurlasten. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen of heeft dit uitbesteed aan een externe vastgoedbeheerder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

TECHNISCHE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Recurrente technische kosten	-117	-121
<i>Verzekeringspremies</i>	<i>-117</i>	<i>-121</i>
Niet recurrente technische kosten	-503	-454
<i>Groot onderhoud</i>	<i>-501</i>	<i>-468</i>
<i>Schadegevallen</i>	<i>-2</i>	<i>14</i>
Totaal technische kosten	-620	-575

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten en verzekeringspremies.

Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

COMMERCIEËLE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Makelaarscommissies	-9	-44
Publiciteit	-108	-127
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-68	-76
Totaal commerciële kosten	-185	-247

Commerciële kosten omvatten ondermeer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuur, zonder leegstandperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GEBOUWEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Leegstandslasten van het boekjaar	-67	-47
Onroerende voorheffing leegstand	-70	-113
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	2	31
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-135	-129

De leegstandskosten hebben voornamelijk betrekking op Julianus Shopping in Tongeren.

BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.104	-1.226
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-168	-172
<i>Personeelsbeloningen</i>	-647	-735
<i>Overige kosten</i>	-289	-319
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.104	-1.226

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Belasting ICB	-160	-159
Bewaarhoudende bank	-31	-29
Ereloon commissaris	-86	-84
Bezoldigingen bestuurders	-31	-40
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-14	-17
Personeelsbeloningen	-448	-478
Overige kosten	-260	-286
Totaal algemene kosten	-1.044	-1.107

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vastgoedbevak en de algemene kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

TOELICHTING 7.

PERSONEELSBELONINGEN

in duizenden €	2010			2009		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
Vergoedingen van de werknemers	406	318	724	499	352	851
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	261	224	485	317	241	558
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	10	7	17	12	7	19
Sociale zekerheid	85	53	138	94	58	152
Variabele vergoedingen	25	17	42	33	19	52
Overige lasten	25	17	42	43	27	70
Vergoedingen van het directiecomité	241	130	371	236	126	362
Voorzitter directiecomité	58	58	116	57	57	114
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>55</i>	<i>55</i>	<i>110</i>	<i>55</i>	<i>55</i>	<i>110</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>6</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>4</i>
Andere leden directiecomité	183	72	255	179	69	248
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>169</i>	<i>57</i>	<i>226</i>	<i>169</i>	<i>57</i>	<i>226</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>14</i>	<i>6</i>	<i>20</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	<i>14</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>9</i>	<i>9</i>	<i>0</i>	<i>8</i>	<i>8</i>
Totaal personeelsbeloningen	647	448	1.095	735	478	1.213

Het aantal werknemers op jaareinde 2010, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2009: respectievelijk 4 en 2) en 5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2009: respectievelijk 5 en 1). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen, waarvan 1 onbezoldigd.

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de Wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het Paritair Comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke Cao's in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest Retail heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Aanschaffingswaarde	281	21.833
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	49	-11.976
Boekwaarde (reële waarde)	330	9.857
Verkoopprijs	394	9.632
Verkoopkosten en -opbrengsten	103	-974
Netto verkoopopbrengst	497	8.658
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	167	-1.199

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen betreft in 2010 voornamelijk de verkoop van een appartement te Hasselt en een appartement te Vilvoorde.

TOELICHTING 9.

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN

VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	9.522	9.382
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-4.692	-7.532
Subtotaal variaties op vastgoedbeleggingen	4.830	1.850
Negatieve variaties op projectontwikkelingen	0	-93
Subtotaal variaties op projectontwikkelingen	0	-93
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	73	-26
Andere variaties	-44	-2
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29	-28
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4.859	1.729

De positieve variaties van de reële waarde in 2010 van € 4,9 miljoen is voornamelijk het gevolg van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze bestaan enerzijds uit waardeinstijgingen (€ 9,5 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 4,7 miljoen).

TOELICHTING 10. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Financiële opbrengsten	10	23
Interestkosten met vaste interestvoet	-4.483	-4.194
Interestkosten met variabele interestvoet	-545	-819
Andere financiële kosten	-14	-29
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-126	-822
Totaal financieel resultaat	-5.158	-5.841

Het financiële resultaat bedraagt - € 5,2 miljoen tegenover - € 5,8 miljoen vorig jaar. De daling van het financieel resultaat van de bevak is het gevolg van de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cashflow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,1 miljoen (- € 0,8 miljoen).

INTERESTKOSTEN OPGEDEELD VOLGENS DE VERVALDATUM VAN DE KREDIETLIJN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.216	-3.525
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-812	-1.488
Totaal interestkosten	-5.028	-5.013

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2010 4,6 % inclusief bankmarges (2009: 4,4 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2010 1,9 % inclusief bankmarges (2009: 3,1 %).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2011 van de interestlasten van de op 31 december 2010 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2010 bedraagt circa € 4,7 miljoen (voor 2009: € 4,9 miljoen).

TOELICHTING 11. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Vennootschapsbelasting	-159	6
Totaal belastingen	-159	6

Met het KB van 10 april 1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan vastgoedbevak. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedvennootschap enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op “verworpen uitgaven”. Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

In 2010 omvat de vennootschapsbelasting hoofdzakelijk een regularisatie op voorbije jaren naar aanleiding van een fiscale controle.

TOELICHTING 12. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL

BEWEGING VAN HET AANTAL AANDELEN

	2010	2009
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 27 §1 en Hoofdstuk 3 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	17.643	12.806
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen en waardeverminderingen	209	148
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	126	822
Variaties reële waarde in financiële vaste activa	-62	-818
Andere niet-kasstroomverrichtingen	-40	-69
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-167	1.467
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-4.790	-1.808
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	12.919	12.548
Verplichte uitkering: 80 %	10.335	10.038
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	12.710	12.400
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	12.710	12.400

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv, bedraagt € 12,7 miljoen in 2010 ten opzichte van € 12,4 miljoen in 2009.

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80 %.

Intervest Retail opteert ervoor om 100 % van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders.

Het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat is beschikbaar voor uitkering conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, in overeenstemming met de berekeningswijze van Hoofdstuk 4 van Bijlage C van het KB van 7 december 2010.

BEREKENING VAN HET RESULTAAT PER AANDEEL

<i>in €</i>	2010	2009
Gewoon nettoresultaat per aandeel	3,47	2,39
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	3,47	2,39
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,50	2,44

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 2,50 per aandeel.

VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 6 april 2011. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2010	2009
Dividend per aandeel (in €)	2,50	2,44
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	12.696	12.392
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100 %	100 %

TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

Investerings- en herwaarderingstabel	Vastgoedbeleggingen		Project-ontwikkelingen		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Saldo per einde van het vorige boekjaar	324.338	320.043	0	7.355	324.338	327.398
Geactiveerde latere uitgaven	162	3.645	0	93	162	3.738
Geactiveerde financieringskosten	0	14	0	0	0	14
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-188	-601	0	0	-188	-601
Overboekingen naar projectontwikkelingen	0	-613	0	613	0	0
Overboekingen van (naar) activa bestemd voor verkoop	0	0	0	-7.968	0	-7.968
Variaties in de reële waarde	4.830	1.850	0	-93	4.830	1.757
Saldo per einde van het boekjaar	329.142	324.338	0	0	329.142	324.338
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	337.371	332.446	0	0	337.371	332.446

De projectontwikkelingen bevatten eind 2009 Shopping Park Olen dat in januari 2010 verkocht is.

Voor de sensitiviteitsanalyse van de vastgoedwaardering wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

TOELICHTING 14. VLOTTENDE ACTIVA

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Projectontwikkeling Shopping Park Olen	0	7.225
Vilvoorde Leuvensestraat - appartementen	287	424
Totaal activa bestemd voor verkoop	287	7.649

De activa bestemd voor verkoop bevatten in 2010 de reeds opgelopen bouwkosten voor de niet verkochte appartementen in het project te Vilvoorde.

In januari 2010, heeft Intervest Retail de verkoopakte voor de gronden en resterende gebouwen van het Shopping Park Olen ondertekend met de koper, de projectontwikkelaar Shopping Olen, en is de verkoopprijs ontvangen.

HANDELSVORDERINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Openstaande handelsvorderingen	372	338
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	4	19
Dubieuze debiteuren	171	367
Voorziening dubieuze debiteuren	-171	-367
Totaal handelsvorderingen	376	357

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 6 dagen.

OUDERDOMSSTRUCTUUR VAN DE HANDELSVORDERINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Vorderingen < 30 dagen	20	124
Vorderingen 30-90 dagen	143	3
Vorderingen > 90 dagen	209	211
Totaal openstaande handelsvorderingen	372	338

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Retail hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Terug te vorderen BTW	45	113
Terug te vorderen roerende voorheffing	0	978
Vorderingen op verzekeringen	93	3
Terug te vorderen BTW Factory Shopping Messancy (toelichting 23)	2.111	2.111
Overige vorderingen	0	198
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.249	3.403

In 2010 is de roerende voorheffing op de liquidatiebonus bij de fusie van Pegasus Vastgoedmaatschappij op 2 april 2008 ontvangen.

TOELICHTING 15. EIGEN VERMOGEN

EVOLUTIE VAN HET KAPITAAL

<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>	Kapitaal- beweging <i>in duizenden €</i>	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting <i>in duizenden €</i>	Aantal gecreëerde aandelen <i>in eenheden</i>	Totaal aantal aandelen <i>in eenheden</i>
15.06.1987	Oprichting	74	74	3	3
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	8	156
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71	227
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	69	296
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137	434
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101	535
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.332
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (VastNed)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2010 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

TOEGESTAAN KAPITAAL

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van € 97.213.233,32 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, de statuten en het artikel 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2015. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 28 april 2013. Deze toelating is hernieuwbaar.

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

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

De raad van bestuur heeft in 2010 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

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

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering dd. 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2013 en is hernieuwbaar.

KAPITAALVERHOOGING

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in artikel 75 van de ICB-wet van 20 juli 2004 en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. Het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. Het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. Uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. De openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;

3. Behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. Het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

UITGIFTEPREMIES

in duizenden €		2010	2009
Datum	Verrichting		
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

IMPACT OP DE REËLE WAARDE VAN GESCHATTE MUTATIERECHTEN EN -KOSTEN BIJ DE HYPOTHETISCHE VERVREEMDING VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

in duizenden €		2010	2009
Saldo per einde van het vorige boekjaar		-8.108	-8.185
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen		0	-137
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen		0	214
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-8.108	-8.108

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

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

TOELICHTING 16. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Langlopende voorzieningen	195	320
Voorziening fiscale discussies	195	195
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	125
Kortlopende voorzieningen	56	0
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	56	0
Totaal voorzieningen	251	320

De huurgaranties ontstaan uit de verkoop van de projectontwikkeling Shopping Park Olen zijn wegens het verstrijken van hun looptijd geklasseerd bij de kortlopende voorzieningen.

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar toelichting 23.

TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN**

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Handelsschulden	810	1.435
Voorschotten ontvangen van huurders	500	489
Te ontvangen facturen	424	98
Andere kortlopende schulden	2.345	2.279
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.079	4.301

De andere kortlopende schulden bevatten een voorziening voor de BTW-regularisatie met betrekking tot de verkoop van Factory Shopping Messancy naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van Eerste Aanleg (zie toelichting 23).

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Te betalen dividenden	424	405
Ontvangen voorschotten met betrekking tot activa bestemd voor verkoop	117	117
Andere kortlopende verplichtingen	91	159
Totaal andere kortlopende verplichtingen	632	681

OVERLOPENDE REKENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Toe te rekenen interestkosten	553	580
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	638	588
Totaal overlopende rekeningen	1.191	1.168

TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de bevak wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité.

OPDELING VOLGENS DE VERVALDAG VAN DE OPGENOMEN KREDIETEN

<i>in duizenden €</i>	2010				2009			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	46.545	70.220	0	116.765	42.791	82.991	0	125.782
Marktwaaarde financiële derivaten	0	4.959	0	4.959	208	5.002	0	5.210
Financiële leasing	3	14	0	17	3	14	3	20
TOTAAL	46.548	75.193	0	121.741	43.002	88.007	3	131.012
Procentueel aandeel	38 %	62 %	0 %	100 %	33 %	67 %	0 %	100 %

OPDELING VOLGENS DE VERVALDAG VAN DE KREDIETLIJNEN

in duizenden €	2010				2009			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	46.545	70.220	0	116.765	42.791	82.991	0	125.782
Niet-opgenomen kredietlijnen	21.270	0	0	21.270	0	12.650	0	12.650
TOTAAL	67.815	70.220	0	138.035	42.791	95.641	0	138.432
Procentueel aandeel	49 %	51 %	0 %	100 %	31 %	69 %	0 %	100 %

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 21 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 13 miljoen op 31 december 2009). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen.

OPGENOMEN VOLGENS HET VARIABEL OF HET VASTRENTEND KARAKTER VAN DE OPGENOMEN KREDIETEN BIJ KREDIETINSTELLINGEN

in duizenden €	2010					2009				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	21.124	15.000	0	36.124	31 %	17.395	27.350	0	44.745	36 %
Vast rentend	25.424	55.234	0	80.658	69 %	25.400	55.655	3	81.058	64 %
TOTAAL	46.548	70.234	0	116.782	100 %	42.795	83.005	3	125.803	100 %

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de kredietlijnen en de financiële leasings.

TOELICHTING 19. FINANCIËLE DERIVATEN

Intervest Retail beperkt het renterisico op haar langetermijn financiële verplichtingen door middel van interest rate swaps (IRS) in euro's.

Intervest Retail classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief zijn.

- ▶ Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het globaalresultaat op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)". Op deze swaps is bijgevolg hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- ▶ Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)" in het financieel resultaat.

REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN OP JAAREINDE

Op 31 december 2010 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

<i>in duizenden €</i>		Start datum	Einde datum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde ⁸	
						Ja/Nee	2010	2009
1	IRS	20.12.2006	19.03.2010	4,12 %	25.000	Ja	0	-208
2	IRS callable vanaf 15.04.09	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Nee	-576	-697
3	IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Nee	-1.935	-2.211
4	IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Ja	-1.428	-1.393
5	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Ja	-1.020	-701
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.959	-5.210
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
In het eigen vermogen: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							-4.833	-4.388
In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							-126	-822
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.959	-5.210

Deze renteswaps hebben op 31 december 2010 een negatieve marktwaarde van - € 5 miljoen (contractueel notioneel bedrag: € 80 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de lage rentevoeten in 2010.

De reële waarde van de derivaten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar zijn voor het derivaat (ofwel rechtstreeks of wel onrechtstreeks) maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

Intervest Retail classificeert op 31 december 2010 renteswaps 4 en 5 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. De waardeschommelingen van renteswaps 2 en 3 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voor een beschrijving van de financiële risico's verbonden aan de financiële derivaten wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

⁸ De post "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" in het eigen vermogen geeft de variaties weer van de reële waarde van de financiële derivaten die conform IAS 39 als cash-flow hedges (effectieve hedges op 31 december 2010 en niet-effectieve op 31 december 2009) kunnen beschouwd worden, ten opzichte van de initiële aanschaffingswaarde van deze financiële derivaten. Aangezien de initiële aanschaffingswaarde van deze financiële derivaten gelijk is aan nul, geeft de post "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" in het eigen vermogen ook de marktwaarde (reële waarde) weer van deze financiële derivaten op balansdatum.

REËLE WAARDE VAN DE BANKVERPLICHTINGEN OP JAAREINDE

in duizenden €	2010		2009	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	116.782	116.809	125.803	125.865

Bij de berekening van de reële waarde van de financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen. Financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedeekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

TOELICHTING 20. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 21) en haar bestuurders en directieleden.

BESTUURDERS EN DIRECTIELEDEN

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten “beheerskosten van het vastgoed” en “algemene kosten” (zie toelichting 5 en 6).

in duizenden €	2010	2009
Bestuurders	62	80
Directieleden	371	362
Totaal	433	442

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

TOELICHTING 21. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen <i>in duizenden €</i>	
				2010	2009
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

TOELICHTING 22. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
<i>Incl. niet aftrekbare BTW</i>		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	86	82
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de:		
- andere controleopdrachten	0	2
- belastingsadviesopdrachten	1	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	87	84

TOELICHTING 23. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

1. CONTROLE BBI (BTW) FACTORY SHOPPING MESSANCY

In 2006 is door de Bijzondere Belastinginspectie Gent een BTW-controle aangevat ter nazicht van de BTW-af trek van de bouwkosten opgelopen in 2003 voor het project Factory Shopping Messancy. In de loop van 2007 is de volledige bouwkost vanaf 2003 van het shopping center gecontroleerd waarna op 26 oktober 2007 een correctie-opgave toegestuurd is aan Intervest Retail. De principiële afspraken die gemaakt zijn dd. 31 januari 2003 worden volgens Intervest Retail miskend waardoor een bezwaar ingediend werd op 30 november 2007. Enkele dagen later heeft Intervest Retail een proces verbaal ontvangen en op 18 december 2007 is een dwangbevel lastens Intervest Retail uitgevaardigd, houdende bevel tot betaling van de volgende sommen:

BTW in hoofdsom:	€ 1,8 miljoen
Administratieve geldboeten:	€ 0,2 miljoen
Laattijdigheidsinteressen:	€ 0,1 miljoen
Totaal:	€ 2,1 miljoen

Eind 2007 is Intervest Retail overgegaan tot de betaling van de naheffing zonder nadelige erkenning en met voorbehoud van alle recht. Intervest Retail heeft vervolgens een vordering tot teruggaaf van de BTW ingediend bij de Rechtbank van eerste aanleg daar het standpunt van de Bijzondere Belastinginspectie Gent ten gronde wordt betwist. In haar vonnis van 23 oktober 2009 heeft de Rechtbank van eerste aanleg geoordeeld dat Intervest Retail slechts recht heeft op een teruggave van BTW ten belope van € 24.694. Intervest Retail heeft daarop eind 2009 een procedure ingeleid voor het Hof van beroep te Antwerpen. Deze procedure is momenteel lopende waarbij de pleitdatum voorzien is op 28 februari 2011.

In het kader van de verkoop van het outlet center Factory Shopping Messancy dient verder de uitgeoefende BTW-af trek van de bouwkosten pro-rata temporis te worden herzien. Hiervoor is een voorziening opgenomen in de jaarrekening. De potentiële aanwending van deze voorziening hangt samen met de uitspraak van het Hof van beroep aangaande de BTW-af trek van de bouwkosten van het outlet center.

2. WAARBORGEN INZAKE FINANCIERING

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

TOELICHTING 24. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2010.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST RETAIL NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2010
GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

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

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Intervest Retail nv, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 december 2010, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 333.256 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de Groep) van het boekjaar bedraagt 17.632 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de Groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de Groep per 31 december 2010, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

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

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

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

Antwerpen, 22 februari 2011

De commissaris,

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST RETAIL NV

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het KB van 21 juni 2006. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.intervestretail.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv.

WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huurinkomsten	20.764	20.537
Met verhuur verbonden kosten	-12	-104
NETTOHUURRESULTAAT	20.752	20.433
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.317	1.267
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.317	-1.267
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-3	-2
VASTGOEDRESULTAAT	20.749	20.431
Technische kosten	-619	-573
Commerciële kosten	-185	-247
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-135	-128
Beheerskosten van het vastgoed	-1.077	-1.202
Andere vastgoedkosten	-3	-5
VASTGOEDKOSTEN	-2.019	-2.155
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.730	18.276
Algemene kosten	-1.022	-1.086
Andere operationele opbrengsten en kosten	28	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	17.736	17.241
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	167	-1.467
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4.830	1.877
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.733	17.651
Financiële opbrengsten	175	201
Interestkosten	-5.028	-5.013
Andere financiële kosten	-14	-34
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-126	-822
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	62	818
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.931	-4.850
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	17.802	12.801
BELASTINGEN	-159	5
NETTORESULTAAT	17.643	12.806

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
NETTORESULTAAT	17.643	12.806
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.710	12.400
Portefeuilleresultaat	4.997	410
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	-64	-4

RESULTAAT PER AANDEEL	2010	2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,47	2,52
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,47	2,52
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,50	2,44

GLBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
NETTORESULTAAT	17.643	12.806
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	378	-952
GLBAALRESULTAAT	18.021	11.854

BALANS

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Vaste activa	327.984	323.195
Immateriële vaste activa	16	27
Vastgoedbeleggingen	326.331	321.567
Andere materiële vaste activa	165	191
Financiële vaste activa	1.454	1.392
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	5.155	13.906
Activa bestemd voor verkoop	287	7.649
Handelsvorderingen	376	357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.505	4.672
Kas en kasequivalenten	750	1.069
Overlopende rekeningen	237	159
TOTAAL ACTIVA	333.139	337.101

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Eigen vermogen	205.206	199.576
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	99.039	97.801
Nettoresultaat van het boekjaar	17.643	12.806
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.039	-8.039
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.833	-4.388
Verplichtingen	127.933	137.525
Langlopende verplichtingen	75.436	88.381
Voorzieningen	195	320
Langlopende financiële schulden	75.193	88.010
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>75.179</i>	<i>87.993</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>14</i>	<i>17</i>
Andere langlopende verplichtingen	48	51
Kortlopende verplichtingen	52.497	49.144
Voorzieningen	56	0
Kortlopende financiële schulden	46.548	43.002
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>46.545</i>	<i>42.999</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.077	4.300
Andere kortlopende verplichtingen	632	681
Overlopende rekeningen	1.184	1.161
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	333.139	337.101

SCHULDGRAAD	31.12.2010	31.12.2009
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	36 %	39 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	40,41	39,30
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	41,99	40,88



ALDI - RETAIL PARK FLEMALLE
 Rue de la Fabrique 6
 Flemalle
 Oppervlakte / 1.015 m²



COMPANY
 Huidevetterstraat 12
 Antwerpen
 Oppervlakte / 721 m²



MASSIMO DUTTI
 Meir 99
 Antwerpen
 Oppervlakte / 583 m²





06

Algemene inlichtingen



HASSELT

A + B / BABY 2000

Genkersteenweg 215 - 219
Oppervlakte / 995 m²

C / ALDI

Genkersteenweg 76
Oppervlakte / 868 m²

D / EGGO KITCHEN HOUSE

Genkersteenweg 282
Oppervlakte / 1.000 m²

A	B	C
D		

IDENTIFICATIE

NAAM

Intervest Retail nv, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem - Antwerpen.

ONDERNEMINGSNUMMER (RPR ANTWERPEN)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0431.391.860.

RECHTSVORM, OPRICHTING, BEKENDMAKING

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

De statuten zijn herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal gecoördineerd op 2 april 2008.

Sinds 22 december 1998 is de vennootschap erkend als “vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschappen met vast kapitaal bedoeld in artikel 6,2° van de ICB wet van 20 juli 2004.

De vennootschap heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5de van voornoemde ICB wet.

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

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 2 april 2008, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15 april 2008 onder nummer 2008-04-24 / 0061996.

DUUR

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

BOEKJAAR

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

INZAGE DOCUMENTEN

- ▶ De statuten van Intervest Retail nv liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- ▶ De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- ▶ De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- ▶ De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- ▶ De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- ▶ Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website: www.intervestretail.be.

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

MAATSCHAPPELIJK DOEL

ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN

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

Bijgevolg bestaat haar **hoofdactiviteit** erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen, in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen, in aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen, in optierechten op onroerende goederen, in rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven zijn op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de wet van 20 juli 2004, in vastgoedcertificaten, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, evenals in alle andere goederen, aandelen of rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

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

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

De vennootschap mag tevens als **bijkomende activiteit** beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, en zij mag liquide middelen bezitten. Deze beleggingen dienen gediversifieerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het KB van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. In de hypothese dat de vennootschap dergelijke effecten bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de vennootschap en de effecten moeten bovendien opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie, de NYSE, de NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

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

KAPITAAL - AANDELEN

ARTIKEL 8 - AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. De reeds uitgegeven effecten in de zin van artikel 460, eerste lid van het wetboek van vennootschappen, die aan toonder zijn en welke zich op een effectenrekening bevinden, bestaan in gedematerialiseerde vorm.

De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de raad van bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de raad van bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs bij overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudige aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten wordt in voormeld register ingeschreven.

BEZIT

ARTIKEL 11 - TRANSPARANTIEREGELING

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5 %) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

⁹ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap. Een statutenwijziging zal voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering van 6 april 2011 om de statuten in overeenstemming te brengen met het KB van 7 december 2010.

BESTUUR EN TOEZICHT

ARTIKEL 12 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

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

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

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4 §1, 4° van het KB van 10 april 1995 vervullen en dus kunnen instaan voor een autonoom beheer. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsbepalingen bedoeld in het artikel 19 van de wet van 22 maart 1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

ARTIKEL 15 - OVERDRACHT VAN BEVOEGDHEDEN

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze. Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren. Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en haar uitvoeringsbesluiten.

ARTIKEL 17 - BELANGENCONFLICTEN

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

ARTIKEL 18 - CONTROLE

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan een of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing in artikel 80 van de wet van 20 juli 2004 aan de voormelde Commissie heeft overgedragen.

ALGEMENE VERGADERINGEN

ARTIKEL 19 - VERGADERING

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de eerste woensdag van de maand april om veertien uur dertig minuten.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Ten allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt.

Ten allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

ARTIKEL 22 - DEPONERING VAN AANDELEN

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

Houders van gedematerialiseerde aandelen dragen zorg voor de mededeling, uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de voorgenomen vergaderingen, voor een attest van een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Houders van aandelen op naam doen dit bij gewone brief gericht aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie werkdagen op voorhand.

ARTIKEL 26 - STEMRECHT

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

RESULTAATVERWERKING

ARTIKEL 29 - BESTEMMING VAN DE WINST

De vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar, ten belope van ten minste tachtig percent (80 %).

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste activa voor zover deze aangetekend worden op de resultatenrekening.

De overige twintig procent zal een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de raad van bestuur.

Daarentegen worden de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 1, in de mate dat deze hergebruikt zullen worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden gerealiseerd zullen zijn.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet hergebruikt is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

COMMISSARIS

Op 7 april 2010 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander en Frank Verhaegen, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, herbenoemd als commissaris van Intervest Retail. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2013.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 66.000 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2010 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van de bevak.

BEWAARHOUDENDE BANK

Bank Degroof is sinds 1 september 2002 aangewezen als deponthoudende bank van Intervest Retail in de zin van de artikelen 12 en volgende van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De jaarlijkse vergoeding voor de prestaties bedraagt een commissie van 0,01 % per jaar (excl. BTW) en wordt berekend op het totaal van de activa.

De vastgoedbevaks zijn middels het KB van 7 december 2010 niet langer verplicht tot het gebruik van een bewaarhoudende bank.

LIQUIDITY PROVIDER

Sinds december 2001 is met Bank Degroof, Nijverheidsstraat 44 te 1000 Brussel, een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen.

In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 1.000 per maand.

VASTGOEDDESKUNDIGEN

De door Intervest Retail aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- ▶ Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Kris Peetermans.
- ▶ De Crombrugghe & Partners, met adres te 1160 Brussel, G. Demeylaan 72-74. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrugghe.
- ▶ CB Richard Ellis, met adres te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Peter de Groot.

Conform het KB van 10 april 1995 en het KB van 7 december 2010 waarderen zij vier maal per jaar de portefeuille.

De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

VASTGOEDBEVAK - WETTELIJK KADER

Het vastgoedbevakstelsel is geregeld in meerdere KB's (KB van 10 april 1995, 10 juni 2001, 21 juni 2006 en 7 december 2010) om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Nederland).

De bedoeling van de wetgever is dat een vastgoedbevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet.

De vastgoedbevak staat onder controle van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- ▶ De vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.250.000
- ▶ Vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- ▶ Verplicht beursgenoteerd
- ▶ Beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- ▶ Een schuldgraad beperkt tot 65 % van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden
- ▶ De financiële lasten voortvloeiend uit het vreemd vermogen mogen in geen geval de drempel van 80 % (dewelke enkel rentelasten bevat, geen kapitaalaflossingen) van de totale bedrijfs- en financiële opbrengsten van de vastgoedbevak overstijgen
- ▶ Strengere regels inzake belangenconflicten
- ▶ Een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- ▶ Een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
- ▶ Een spreiding van het risico: maximaal 20 % van het vermogen beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen
- ▶ Een vastgoedbevak mag zich niet engageren in "ontwikkelingsactiviteiten"; dit betekent dat een vastgoedbevak zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- ▶ Een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor minstens 80 % wordt uitgekeerd
- ▶ Een bevrijdende roerende voorheffing van 15 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend

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

Vennootschappen die fuseren met vastgoedbevaks zijn onderworpen aan een belasting (exit tax) van 16,995 % op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

VERKLARING BIJ HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaren Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité en Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder dat voor zover hen bekend:

- a) De jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Retail en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen.
- b) De jaarbrochure, een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Intervest Retail tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Intervest Retail geconfronteerd wordt.

BEGRIPPENLIJST

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

Bezettingsgraad

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

Brutodividend

Brutodividend per aandeel is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal aandelen.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Corporate governance

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

Free float

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

Gewone winst (verlies) per aandeel

De gewone winst (verlies) per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Investeringswaarde van een vastgoed

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”.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen gecorrigeerd met de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 15 % roerende voorheffing.

Operationeel uitkeerbaar resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen op basis van de eenvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

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.

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).

Rendement

Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en uitgestelde belastingen - verplichtingen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 27 §1-2° van het KB van 7 december 2010. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedbevaks 65 %.

Verwaterd nettoresultaat

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

INTERVEST RETAIL

Uitreidingstraat 18

2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67

F + 32 3 287 67 69

invest@invest.be

www.investretail.be

INTERVEST
RETAIL