



Feel Real Estate

Jaarverslag
2011

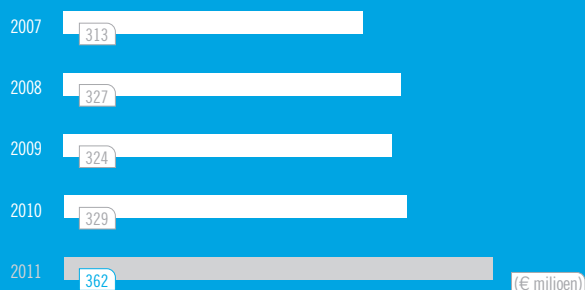
Intervest Retail is:

- ✓ een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, 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 vastgoedportefeuille, 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

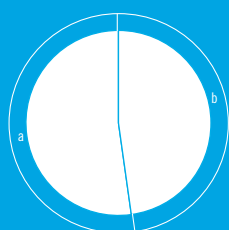
Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille	31.12.2011	31.12.2010
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	362.213	329.142
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	161.573	159.581

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Spreiding naar type winkelpand



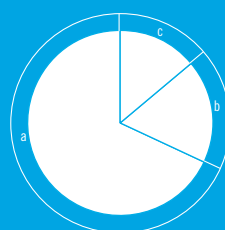
- a — 52% Baanwinkels en shoppingcentra
- b — 48% Binnenstadswinkels

Sterke balans: schuldgraad 36 %

Kerncijfers	31.12.2011	31.12.2010
Eigen vermogen (€ 000)	228.739	205.206
Vreemd vermogen (€ 000)	135.533	128.050
Schuldgraad (%)	36 %	37 %

Kerncijfers per aandeel	31.12.2011	31.12.2010
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,66	42,00
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,98	43,00
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	0 %	6 %

Geografische spreiding

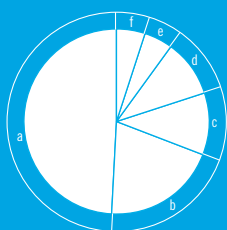


- a — 68% Vlaanderen
- b — 18% Wallonië
- c — 14% Brussel



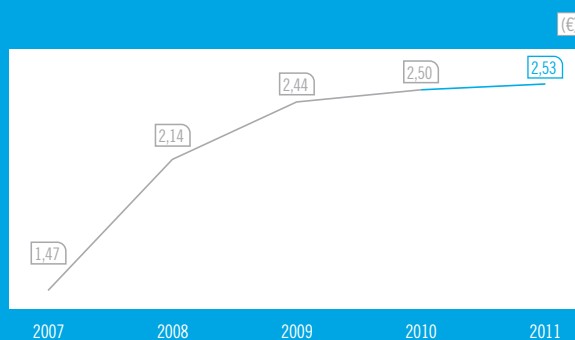
Bongo
252 m²
Antwerpen

Spreiding naar aard van de huurders



- a — 49% Kleding, schoenen en accessoires
- b — 20% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c — 11% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d — 10% Voedingspecialzaken en warenhuizen
- e — 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f — 5% Overige

Brutodividenduitkering: € 2,53



Huurinkomsten: € 21,3 miljoen



Bezettingsgraad: 96,6%





Brutodividend van Intervest
Retail stijgt naar € 2,53 per
aandeel in 2011.

Positieve resultaten: brutodividenduitkering € 2,53 per aandeel

Resultaten (€ 000)	2011	2010
Huurinkomsten	21.300	21.050
Met verhuur verbonden kosten	-54	-50
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	13	-14
Vastgoedresultaat	21.259	20.986
Vastgoedkosten	-2.066	-2.047
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.013	-1.016
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	18.180	17.923
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.043	4.831
Ander portefeuilleresultaat	-56	28
Operationeel resultaat	19.193	22.949
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.260	-5.032
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-92	-126
Belastingen	-33	-159
NETTORESULTAAT	36.308	17.632
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.848	12.710
Portefeuilresultaat	23.513	5.026
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-53	-104
Brutodividend per aandeel (€)	2,53	2,50
Nettodividend per aandeel (€)	2,00*	2,13

* Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

Dividendrendement

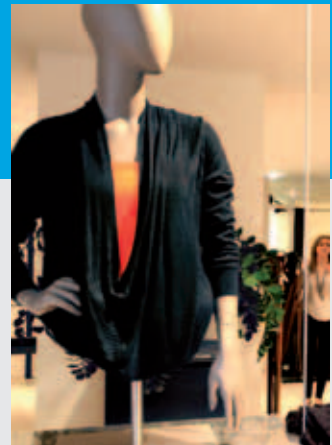


Op 31 december 2011 noteert de beurskoers van het Intervest Retail-aandeel € 44,98 waarmee het een brutodividendrendement van 5,6 % biedt.

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2011:	dinsdag 14 februari 2012
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 25 april 2012 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
✓ Ex-date dividend 2011	dinsdag 8 mei 2012
✓ Record date dividend 2011	donderdag 10 mei 2012
✓ Uitbetaling dividend 2011	vanaf vrijdag 11 mei 2012
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2012:	maandag 7 mei 2012
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2012:	dinsdag 31 juli 2012
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2012:	vrijdag 26 oktober 2012

Inhoudsopgave



Brief aan de aandeelhouders	4		
1 Verslag van de raad van bestuur	6	4 Vastgoedverslag	56
Profiel	8	Samenstelling van de portefeuille	58
Investeringsbeleid	8	Overzicht van de vastgoedportefeuille	61
Corporate governance verklaring	10	Evolutie van de vastgoedportefeuille	62
Duurzaam ondernemen	25	Waardering van de portefeuille door	
Aangepast juridisch kader voor vastgoedbevaks	26	de vastgoeddeskundigen	62
2 Verslag van het directiecomité	30	5 Financieel verslag	66
De markt van het winkelvastgoed	32	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	70
Belangrijke ontwikkelingen in 2011	34	Geconsolideerd globaalresultaat	71
Financiële resultaten	38	Geconsolideerde balans	72
Financiële structuur	42	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd	
Winstbestemming 2011	46	eigen vermogen	74
Vooruitzichten voor 2012	47	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	76
		Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	77
		Verslag van de commissaris	112
		Enkelvoudige jaarrekening Intervest Retail nv	114
3 Verslag betreffende het aandeel	48	6 Algemene inlichtingen	118
Beursgegevens	50	Identificatie	120
Dividend en aantal aandelen	53	Uittreksel uit de statuten	122
Aandeelhouders	54	Commissaris	126
Financiële kalender	55	Liquidity provider	126
		Vastgoeddeskundigen	126
		Vastgoedbevak vastgoedbevak - wettelijk kader	126
		Verklaring bij het jaarverslag	127
		Begrippenlijst	128

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Intervest Retail is er voor het boekjaar 2011 in geslaagd om goede resultaten neer te zetten ondanks het consumenten-vertrouwen dat sinds midden 2011 sterk is teruggelopen. Retailers blijven immers ook in 2011 nog steeds bereid om bij huurhernieuwingen hogere huren te betalen voor locaties die hun kwaliteit hebben bewezen. Gemiddeld zijn in 2011 de huurprijzen van de vastgoedbevak voor binnenstedelijke panden bij huurhernieuwingen gestegen met 14 %. Voor de perifere winkels van de bevak zijn de huurprijzen in 2011 bij huurhernieuwingen gemiddeld met 10 % toegenomen.

Gezien de goede kwaliteit van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail is de bezettingsgraad van de portefeuille met 96,6 % op een hoog niveau gebleven wat eens te meer een bevestiging is van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille van de bevak.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen heeft in 2011 een aanzienlijke waardegroei gekend van 6,6 % ten opzichte van 31 december 2010 (bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille). Deze evolutie wordt in belangrijke mate ondersteund door de zeer sterke belangstelling vanuit de investeringsmarkt. Voor de allerbeste panden op binnenstedelijke toplocaties zijn investeerders momenteel bereid om gebouwen te verwerven aan rendementen van circa 4 %. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak bedraagt op 31 december 2011 € 362 miljoen.

Intervest Retail heeft sinds haar ontstaan een unieke portefeuille kunnen opbouwen op binnenstedelijke locaties. Het is de ambitie van de bevak om deze positie verder te versterken. In Namen heeft Intervest Retail in 2011 het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" gelegen aan de Place de l'Ange verworven. In het kernwinkelgebied van Namen zijn grotere winkelopervlaktes erg schaars. Door meerdere units aan de Place de l'Ange samen te voegen kunnen units gerealiseerd worden van meer dan 500 m² waardoor ingespeeld wordt op de vraag naar panden met grotere oppervlakten.

Intervest Retail heeft op 31 december 2011 een stabiele balanspositie met 73 % langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervaldaten tussen 2012 en 2016. Voor meer dan 70 procent van de kredieten zijn de rentevoeten vastgelegd door interest rate swaps met een gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar. Dit, samen met een relatief lage schuldgraad van 36 % maakt dat de bevak, ondanks de onzekere economische omstandigheden, het jaar 2012 met vertrouwen tegemoet ziet.

Voor het boekjaar 2011 kunnen wij u een brutodividend aanbieden van € 2,53 per aandeel in vergelijking met € 2,50 per aandeel voor boekjaar 2010 wat een lichte toename van 1 % betekent. Hiermee bedraagt het bruto-dividendrendement van het aandeel 5,6 % op basis van de beurskoers op 31 december 2011.

Wij wensen u te danken voor het vertrouwen dat u aan ons beleid hebt geschonken en danken het management en alle medewerkers voor hun permanente inspanningen en enthousiasme.

De raad van bestuur



Taco de Groot
Bestuurder



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur



Het brutodividend van Intervest Retail stijgt in 2011 tot € 2,53 per aandeel.

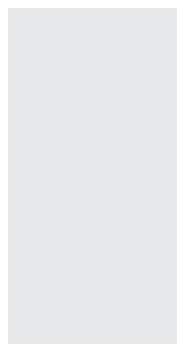


De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt in 2011 met 6,6 % als gevolg van de sterke vraag naar kwalitatief vastgoed op de investeringsmarkt.



Op 31 december 2011 bedraagt de schuldgraad slechts 36 %.

Van links naar rechts:
Taco de Groot
Jean-Pierre Blumberg





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.

(PAGINA 8)



Bongo - Antwerpen - 252 m²





De portefeuille bestaat op 31 december 2011 voor 48 % uit binnenstadslocaties en 52 % uit baanwinkels en shoppingcentra. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2011 € 362 miljoen.

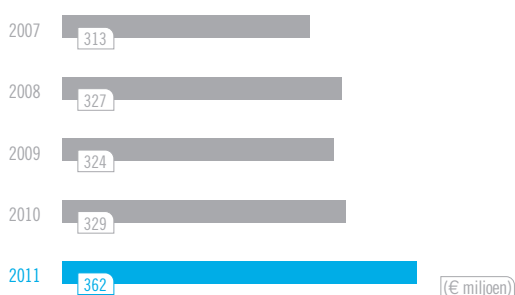
Profiel

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

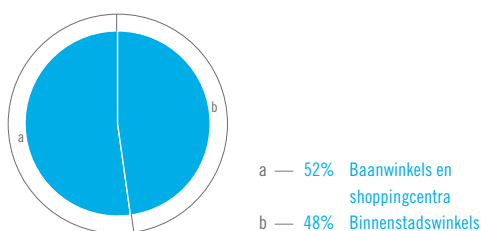
De portefeuille omvat momenteel 289 verhuurbare units, verspreid over 94 verschillende locaties.

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

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Type winkelpand



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 locaties.

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



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.

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.

Verhoging 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 groeimogelijkheid bevordert.



In 2011 is de free float van het aandeel constant gebleven op 27,62 %.

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 vastgoedbevak - zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float - vastgoedbevak 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.

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 huurstroom, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

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

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 ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

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

Deze corporate governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ('Code 2009') en van de Wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen. Het KB van 6 juni 2010 heeft bepaald dat de Code 2009 de enige van toepassing zijnde code is. Deze Code is terug te vinden op de internetsite van het Belgisch Staatsblad, en op www.corporategovernancecommittee.be.

Intervest Retail hanteert 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

- | | |
|--|---|
| <p>1 Jean-Pierre Blumberg
 Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder
 Adres: Plataandreef 7
 2900 Schoten
 Termijn: April 2013
 Functie: Managing partner
 Linklaters LLP</p> | <p>4 Hubert Roovers
 Bestuurder
 Adres: Franklin Rooseveltlaan 38
 4835 AB Breda
 Nederland
 Termijn: April 2014
 Functie: Bestuurder van vennootschappen</p> |
| <p>2 Nick van Ommen
 Onafhankelijk bestuurder
 Adres: Beethovenweg 50
 2202 AH Noordwijk aan Zee
 Nederland
 Termijn: April 2013
 Functie: Bestuurder van vennootschappen</p> | <p>5 Taco de Groot
 Bestuurder
 Adres: Schubertlaan 16
 3723 LN Bilthoven
 Nederland
 Termijn: April 2014
 Functie: Chief executive officer Vastned Retail</p> |
| <p>3 EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters
 Onafhankelijk bestuurder
 Adres: Jan Moorkensstraat 68
 2600 Berchem
 Termijn: April 2014
 Functie: Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder
 Policy Research Corporation nv</p> | <p>6 Tom de Witte
 Bestuurder
 Adres: Kamerlingh Onnesstraat 69
 2984 ED Ridderkerk
 Nederland
 Termijn: April 2012
 Functie: Chief financial officer Vastned Retail</p> |



Raad van bestuur

Samenstelling

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. Alle bestuurders zijn 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 2011 zeven maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2011 zijn:

- ✓ goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ goedkeuring van de budgetten 2011 en het businessplan 2012
- ✓ bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)

De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Jean-Pierre Blumberg op 1 augustus 2011 en 19 december 2011, EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, op 21 februari 2011 en 19 december 2011, Nick van Ommen op 27 april 2011 en 1 augustus 2011 en Tom de Witte op 27 april 2011.

Taco de Groot en Tom de Witte hebben tijdens het boekjaar 2011 de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail nv vertegenwoordigd.

Auditcomité

Samenstelling

Het auditcomité heeft in 2011 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 2011 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Elk 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 2011 vier maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2011 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, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, op 21 februari 2011 en Nick van Ommen op 27 april 2011.

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

Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2011 als volgt samengesteld:

- ✓ Bvba Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- ✓ Bvba Rudi Taelemans, vertegenwoordigd door Rudi Taelemans, chief operating officer
- ✓ Inge Tas, chief financial officer

Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, en Inge Tas oefenen eveneens een directiemandaat uit in Intervest Offices & Warehouses nv, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur 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 Taelemans) 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,
Rudi Taelemans,
Inge Tas



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 audit comité 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 haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de bevak bepaalt 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 7 december 2010 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 verichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, wordt artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast en wordt de betreffende

Aldi
868 m²
Hasselt

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.

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 vermogensrechtelijke 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 Financial Services and Markets Authority (FSMA) 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 2011.

Remuneratieverslag

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 2011

✓ bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen bedraagt in 2011 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 2011 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité bedraagt € 355.002 waarvan € 113.340 voor de voorzitter van het directiecomité. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de bevak.

In 2011 uitbetaalde bonus over 2010

De drie leden van het directiecomité 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 2010 lagen deze criteria 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 is in 2011 een bonus toegekend van in totaal € 30.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2010 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2012 en bonus over 2011

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2011.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité 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 3,5 % per 1 januari 2012. Voor Inge Tas, cfo, wordt de jaarlijkse vaste vergoeding voor boekjaar 2012 verhoogd naar € 96.900 (kosten wagen, onkostenvergoeding en pensioenplan inbegrepen).

Ook in 2011 liggen de bonuscriteria op het gebied van herverhuringen, bezettingsgraad, investeringen, duurzaamheid, commercialisatie van Julianus Shopping in Tongeren en herfinanciering van kredieten bij financiële instellingen. De drie leden van het directiecomité komen voor boekjaar 2011 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 31.000. Op basis van de in 2011 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 31.000. Over 2011 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 (voor de cfo) tot achttien maanden (voor de ceo en de coo) vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn).



AS Adventure
1.304 m²
Wilrijk



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

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Retail heeft in 2011 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Retail onderhevig is.

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 te beleggen in (alle typen van) winkelpanden, waarbij de focus ligt op binnenstadswinkels. Baanwinkels en shoppingcentra behoren eveneens tot de mogelijkheden. Daarnaast tracht de vastgoedbevak de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

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 wordt blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van zijn portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2011 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 € 54 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % 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 goedkeurniveaus 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 2011 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 2011 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 5 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 € 35 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 € 155 miljoen (€ 76 miljoen voor de binnenstadswinkels en € 79 miljoen voor de baanwinkels en shoppingcentra) tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 362 miljoen op 31 december 2011 (€ 196 miljoen binnenstadswinkels en € 166 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, 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 informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen.

Tenslotte wordt ten aanzien van de 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 gemiddelde resterende looptijd van de langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2011 is 3,6 jaar.

Euro Shoe Group (Avance)
265 m²
Gent



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 2011. Indien Intervest Retail deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Intervest Retail is beperkt in zijn leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbevaks toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Intervest Retail bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65 %, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 300 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2011 bedraagt de schuldgraad 36 %.

✓ **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 2011 heeft Intervest Retail € 11 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werking en dividenduitkering.

- ✓ **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. Op 31 december 2011 zijn de vaste rentevoeten gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,9 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 referentiebanken 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, Belfius Bank en Verzekeringen nv (voorheen Dexia Bank België nv) en KBC Bank nv
- ✓ de banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: BNP-Paribas Fortis (Fortis Bank nv), ING België nv en KBC Bank nv

Intervest Retail herziet 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 gebreke zou kunnen blijven. 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 € 0,4 miljoen op 31 december 2011.

Financiële verslaggevingrisico'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 commissaris 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 2011 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.

Massimo Dutti
583 m²
Antwerpen

“Comply or explain”-principe

In 2011 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 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 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

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 duurzaamheidbenchmarks

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

Ulla Popken - 183 m²
Sportsdirect.com - 1.239 m²
Gent



Aangepast juridisch kader voor vastgoedbevaks

Op 7 januari 2011 is het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks in werking getreden en is het KB van 10 april 1995 opgeheven. Sinds de invoering van het KB van 10 april 1995 heeft de reglementering van de instellingen voor collectieve belegging op wetgevend vlak immers 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 opdrong 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 van 7 december 2010 heeft voornamelijk volgende wijzigingen geïntroduceerd:

1. Institutionele bevak

Het KB van 7 december 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 van 7 december 2010 voor dat een institutionele vastgoedbevak onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van een openbare vastgoedbevak. Bovendien verbiedt het KB van 7 december 2010 de constructie waarbij een institu-

tionele 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 FSMA. 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 van 7 december 2010 eist dat er ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zeten 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 van 7 december 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 van 7 december 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 hetzelfde 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 afdekkingsinstrumenten (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 “vastgoedgeheel”.

6. Schuldgraad

Het KB van 7 december 2010 beperkt, zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau, de schuldgraad van de openbare vastgoedbevak tot 65 %. Het KB van 7 december 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 van 7 december 2010 eist niet langer dat de vergoedingen, provisies en kosten die ten laste komen van de vastgoedbevak, vooraf door de FSMA 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.

Juwelier Slaets
54 m²
Antwerpen

- ✓ Het KB van 7 december 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 van 7 december 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 van 7 december 2010 bevat echter een aantal specifieke overgangsbepalingen en grandfathering-clausules. De statuten van Intervest Retail zijn op 6 april 2011 aangepast conform het KB van 7 december 2010.

02 Verslag van het directiecomité



Wat betreft nieuwe investeringen zal de focus van Intervest Retail liggen op toplocaties in de binnenstad van grotere steden.

(PAGINA 47)



G Star Raw - Gent - 279 m²





De markt van het winkelvastgoed

Rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Retail over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt in 2011 en een vooruitblik naar 2012.

Intervest Retail heeft haar drie vastgoeddeskundigen uitgenodigd om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 20 december 2011.

Gesprekspartners:

- ✓ Jean-Paul Sols, Rudi Talemans en Inge Tas (Intervest Retail),
- ✓ Kris Peetermans, Mathias Gerrits en Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- ✓ Pieter Paepen, Peter de Groot en Kim Verdonck (CB Richard Ellis)
- ✓ Guibert de Crombrugghe (de Crombrugghe & Partners)

De bedrijfsrevisor van Intervest Retail, Deloitte Bedrijfsrevisoren, heeft eveneens het gesprek gevolgd.

Verhuurmarkt

Het aantal verhuurtransacties in België is in 2011 vergelijkbaar met het aantal in 2009 en 2010, wat vrij opmerkelijk is. In andere Europese landen heeft de crisis het voorbije jaar een duidelijke invloed gehad op de consument. Waarschijnlijk zal de Belg pas vanaf 2012 de crisis voelen en minder gaan consumeren.

Waar het huurniveau in 2010 nog licht is gestegen, zijn de huurprijzen in 2011 eerder stabiel gebleven, zowel in de binnenstad als in de periferie en in de shoppingcentra. Ook in 2012 wordt geen stijging meer verwacht. De huurniveaus zullen stabiel blijven en mogelijks zelfs licht dalen.

Procentueel ligt het aantal verhuurtransacties hoger op secundaire locaties (de aanloopstraten) dan op primaire locaties wat logisch is gezien retailers hun plaats op de triple A-locaties liever niet opgeven. Leegstand is er vrijwel niet op primaire locaties in Brussel en Antwerpen.

De meest actieve retailers in 2011 zijn voornamelijk high street brands H&M, Hema, Veritas, C&A en Esprit. Ook opmerkelijk is de expansie van Caroll die met de overname van Bruphils meteen 18 openingen heeft gekend in ons land. Ook dit jaar is België een geliefde markt gebleven, meestal zelfs een testmarkt, voor internationale nieuwkomers: de uiterst populaire Amerikaanse kledingketens Abercrombie & Fitch, Hollister en Forever 21 en ook de Britse budgetketen Primark en de kinderretailer Disney.

Wat het aantal shoppingcentra betreft, blijft België achter op het Europese gemiddelde. Dit heeft een positief effect op de huurprijzen die het niveau van de binnenstad evenaren.

De periferie blijft een dominante en aantrekkelijke retaillocatie. De cross-over van de voorbije jaren heeft zich voortgezet: high street brands tonen meer en meer interesse in perifere locaties. De meest actieve sectoren in de periferie zijn kleding en schoenen, voeding, sport en elektro.



Volgens de vastgoeddeskundigen wordt het jaar 2011 gekenmerkt door stabiliteit van het winkelvastgoed. In de huurmarkt zijn vooral de high-street brands expansief. Op de investeringsmarkt is er buitengewone interesse van investeerders, vooral in het segment tot € 5 miljoen.

Investerings

Ook de Belgische investeringsmarkt is stabiel gebleven tegenover 2009 en 2010 met een investeringsvolume van iets meer dan € 400 miljoen. De interesse in hoofdwinkelstraten blijft het hoogst. Deze markt wordt gedomineerd door een beperkte groep privé-investeerders die voor top-winkelpanden yields tot circa 4 % bieden.

Projecten

Ontwikkelingsprojecten voor Brussel en omgeving worden verder gepland: NEO (100.000 m² retail), Uplace (55.000 m² retail) en Just Under the Sky (35.000 m² retail), elk met hun eigen voordelen. NEO aan de Heysel zal een normale winkelstraat nabootsen en kan rekenen op een goede bereikbaarheid met de wagen en het openbaar vervoer. Uplace is een groots project in Machelen met een mix van kantoren, residentieel en retail en kan rekenen op het grootste verzorgingsgebied. Just Under the Sky wordt een openlucht shoppingcenter dat iets minder groot opgevat wordt, wat de vergunningsproblematiek ten goede komt.

Het blijft onduidelijk of al deze projecten in de komende jaren zullen gerealiseerd worden. Omliggende steden die hun binnenstad aantrekkelijk maken, zullen weinig concurrentie ondervinden. De ietwat oudere shoppingcentra in de omgeving zouden echter wel zwaar beïnvloed kunnen worden.

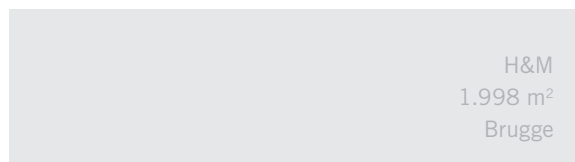
Retailers

Uit de enquête die CB Richard Ellis midden 2011 heeft uitgevoerd bij retailers blijkt dat de retailers vrij optimistisch blijven in de huidige onzekere tijden. Ze verwachten expansief te zijn en hun omzet te vergroten in de komende 12 maanden. Ze gaan er ook vanuit dat huurprijzen verder zullen blijven stijgen.

Online shops

De online-verkoop blijft laag scoren in België. Bestaande retailers tonen ook geen grote interesse in de uitbouw van een online-verkoopkanaal. Voor een online shop is de logistieke kost voor de retailer zelf vaak te hoog en bovendien zou het concurrentie zijn voor het eigen franchisenetwerk.

Ook gevestigde internationale webshops zoals Amazon hebben (nog) geen lokale website voor de Belgische markt.



Belangrijke ontwikkelingen in 2011

Actief asset management

Huurhernieuwingen

Omwille van de schaarste van goede winkellocaties blijven huurhernieuwingen bij het einde van een negenjarige huurperiode ook in 2011 resulteren in aanzienlijke huurverhogingen.

Tijdens het boekjaar 2011 zijn 28 huurhernieuwingen getekend met een gemiddelde huurgroei van 11 %. Intervest Retail heeft met huurder Décor Heytens, die 5 % van de totale huurinkomsten van de bevak vertegenwoordigt en daardoor de 4e grootste huurder is, een akkoord afgesloten voor de hernieuwing van 16 huurcontracten. De nieuwe handelshuurovereenkomsten met Décor Heytens hebben een looptijd van 9 jaar en zijn ingegaan op 1 januari 2012. Het huurniveau van alle huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten die in 2011 door Intervest Retail zijn afgesloten, ligt gemiddeld circa 4 % hoger in vergelijking met de vorige huur. Deze nieuw afgesloten huurovereenkomsten zijn net ingegaan of nemen in 2012 hun aanvang.

Rendementen van zowel baanwinkels als binnenstedelijke panden zijn licht naar beneden aangepast door de positieve evolutie van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed. Voor baanwinkels is het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 6,9 % op 31 december 2011 (7,4 % op 31 december 2010) en voor binnenstadswinkels is dat 5,5 % (5,8 % op 31 december 2010). Het toprendement op 31 december 2011 is voor het pand in de Huidevetterstraat te Antwerpen met 4,1 %. Op 31 december 2010 was dit nog 4,8 % voor de Meir 99 in Antwerpen.

Nieuwe verhuringen

De economische onzekerheden die sedert medio 2011 sterk zijn toegenomen, hebben een impact op de nieuwe verhuringen. Retailers zijn duidelijk kritischer bij het huren van panden. Op goede locaties kunnen winkels veelal nog steeds herverhuurd worden aan hogere huren in vergelijking met aflopende contracten. Zo is in Chênée een nieuwe huurovereenkomst afgesloten aan een huurprijsniveau dat 16 % boven het vorige huurprijsniveau ligt.

Eind oktober 2011 heeft Smatch haar deuren geopend in Julianus Shopping in Tongeren. Intervest Retail zal het effect van deze opening op de bezoekersaantallen in de loop van volgend jaar kunnen evalueren. Er blijven in Julianus Shopping nog een 5-tal kleinere winkelunits, in totaal 512 m², te verhuren. De bezettingsgraad van Julianus Shopping op 31 december 2011 bedraagt circa 90 %. Aan de Luikersteenweg in Tongeren opent in 2012 een nieuwe handelszone waardoor Tongeren zich beter als een sterke winkelstad kan profileren.

Optimalisatie van de gebouwen

In Vilvoorde zijn de bestaande winkelpanden van het Rooseveltcenter eind 2011 gerenoveerd. Enkele huurders maakten van deze gelegenheid gebruik om ook hun winkel uit te breiden en/of te moderniseren. In het eerste kwartaal van 2012 zal bijkomend nog een nieuw winkelpand opgetrokken worden. Door deze grondige renovatie kan Intervest Retail een winkel verhuren aan Kruidvat aan een huur die 7 % hoger ligt dan vóór de renovatie.

In 2012 zal Intervest Retail een gelijkaardige renovatie realiseren van haar baanwinkelpark in Ans. Onderhandelingen met de gemeente over de nieuwe look zijn momenteel lopende.

Waarestijging vastgoedportefeuille

De schaarste op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed heeft in 2011 geresulteerd in een verdere waardegroei van de vastgoedportefeuille met 6,6 %. 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.

In 2011 is de waarde van de vastgoedportefeuille geëvolueerd van € 329 miljoen naar € 362 miljoen.

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

Waarde portefeuille op 1 januari 2011	€	329
✓ investeringen in bestaande portefeuille	€	2
✓ aankopen vastgoedbeleggingen	€	10
✓ verkopen vastgoedbeleggingen	- €	1
✓ niet-gerealiseerde meerwaarden	€	30
✓ niet-gerealiseerde minderwaarden	- €	8
Waarde portefeuille op 31 december 2011	€	362

Julianus Shopping
8.459 m²
Tongeren



Investerings

Winkelcomplex “Jardin d’Harscamp” in Namen

Intervest Retail heeft in 2011 het winkelcomplex Jardin d’Harscamp verworven, met een totale bebouwde oppervlakte van 2.596 m², gelegen aan Place de l’Ange 4 in het topwinkelgebied van Namen. Namen is een zeer dynamische en jonge winkelomgeving met een beperkt aanbod aan grotere winkeloppervlaktes op toplocaties.

De recent heraangelegde Place de l’Ange vormt samen met de Rue de l’Ange en de Rue de Fer het kernwinkelgebied van Namen. Het winkelcomplex is gelegen in de directe omgeving van onder meer Mango, Massimo Dutti en Zara. Het pand heeft een totale commerciële winkeloppervlakte van 2.332 m² en ondergronds 23 privatieve parkeerplaatsen. Het winkelcomplex omvat 17 kleinere winkels met huurders zoals Club, Belgique Loisirs, enz. De winkelunits kunnen relatief eenvoudig worden samengevoegd tot een groter geheel. Intervest Retail is ondertussen gestart met een herpositionering van het winkelcomplex waarbij in eerste instantie beoogd wordt om de meest geschikte huurder aan te trekken voor de samengevoegde winkelunits aan de Place de l’Ange. In februari 2012 heeft Intervest Retail een huurovereenkomst afgesloten met de Spaanse modegigant Desigual voor een winkelruimte die ontstaan is door drie winkelunits samen te voegen (522 m²).

De huurinkomsten van het winkelcomplex bedragen op het moment van aanschaffing circa € 534.000 op jaarbasis, hetgeen aanzienlijk lager is dan de actuele gangbare markthuurwaarde. De aanschaffingswaarde van dit vastgoed bedraagt circa € 10 miljoen en geeft de bevak een brutoaanvangsrendement van 5,2 %. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering uitgevoerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak. De investering is gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

Deze transactie betreft de vestiging van een recht van erfpacht en daaropvolgend de overdracht van de naakte eigendom. Intervest Retail heeft hiervoor een fiscale ruling bekomen op 11 oktober 2011. Op 13 oktober 2011 is de authentieke akte van het recht van erfpacht verleden.

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 verkoopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een niet-strategische binnenstadswinkel in de Carnotstraat in Antwerpen voor een verkoopprijs van € 1,7 miljoen met een meerwaarde van € 0,4 miljoen.

Jardin d’Harscamp ►
2.332 m²
Namen



De huurinkomsten van
Intervest Retail nemen in 2011
toe met 1 %.

Financiële resultaten¹

Winst- en verliesrekening

in duizenden €	2011	2010
Huurinkomsten	21.300	21.050
Met verhuur verbonden kosten	-54	-50
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	13	-14
Vastgoedresultaat	21.259	20.986
Vastgoedkosten	-2.066	-2.047
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.013	-1.016
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.180	17.923
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.043	4.831
Ander portefeuilleresultaat	-56	28
Operationeel resultaat	41.693	22.949
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.260	-5.032
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-92	-126
Belastingen	-33	-159
NETTORESULTAAT	36.308	17.632
Operationeel uitkeerbaar resultaat ²	12.848	12.710
Portefeullieresultaat	23.513	5.026
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-53	-104
RESULTAAT PER AANDEEL	2011	2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	7,15	3,47
Brutodividend (€)	2,53	2,50
Nettodividend ³ (€)	2,00	2,13

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2010.

² Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 13 van het financieel verslag.

³ Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012), is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbeveks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2011 6,6 % ten opzichte van 1,5 % in 2010.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor boekjaar 2011 4,3 % inclusief bankmarges (4,1 % in 2010).

Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail neemt in 2011 toe met € 0,3 miljoen tot € 21,3 miljoen (€ 21,0 miljoen). Deze stijging volgt uit de toename van de huurinkomsten door huurhernieuwingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** van de bevak die € 2,1 miljoen (€ 2,0 miljoen) bedragen, blijven in 2011 stabiel ten opzicht van vorig boekjaar. Enerzijds zijn de technische kosten licht toegenomen als gevolg van een uitgebreider onderhoudsprogramma en anderzijds zijn de leegstandskosten gedaald door lagere leegstandslasten in Julianus Shopping in Tongeren.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bevinden zich met € 1,0 miljoen in 2011 op hetzelfde niveau als vorig jaar (€ 1,0 miljoen).

Door de stabiele algemene en vastgoedkosten en de toename van het vastgoedresultaat stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2011 met € 0,3 miljoen tot € 18,2 miljoen (€ 17,9 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bevat in hoofdzaak een bijkomende vergoeding van € 0,9 miljoen bekomen van de koper van "Shopping Park Olen" voor eerder opgelopen projectontwikkelingskosten, conform de gemaakte afspraken van december 2009 bij de verkoop van het project⁴. Verder heeft de vastgoedbevak in het eerste kwartaal van 2011 een verkoopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een niet-strategische binnenstadswinkel in de Carnotstraat in Antwerpen voor een verkoopprijs van € 1,7 miljoen met een meerwaarde van € 0,4 miljoen.

De positieve **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het boekjaar 2011 bedragen € 22,0 miljoen (€ 4,8 miljoen) of 6,6 % op de reële waarde van de vastgoedportefeuille⁵. 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 winkelvastgoed op de investeringsmarkt en de in 2011 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)** van het boekjaar 2011 bedraagt - € 5,3 miljoen (- € 5,0 miljoen). De interestkosten zijn toegenomen in boekjaar 2011 als gevolg van financiering van de verwerving van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen voor € 10,3 miljoen vanaf medio oktober 2011.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2011 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 (- € 0,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Retail voor boekjaar 2011 bedraagt € 36,3 miljoen (€ 17,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,8 miljoen in vergelijking met € 12,7 miljoen in 2010. Deze toename met 1 % is voornamelijk het gevolg van een verbeterd operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) deels gecompenseerd door hogere financieringslasten
- ✓ het **portefeuilleresultaat** van € 23,5 miljoen in vergelijking met € 5,0 miljoen vorig jaar voornamelijk 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 (- € 0,1 miljoen).

Voor het boekjaar 2011 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail dus toe tot € 12,8 miljoen (€ 12,7 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2011 een **brutodividend** van € 2,53 per aandeel vergeleken met € 2,50 in 2010. Dit is een stijging van het dividend met 1 % per aandeel.

⁴ Zie persbericht dd. 8 december 2009: Vastgoedbevak Intervest Retail, genoteerd op NYSE Euronext Brussel, desinvesteert haar site "Shopping Park Olen".
⁵ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.



De reële waarde van de
vastgoedportefeuille bedraagt € 362
miljoen op 31 december 2011.

Balans

in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010
Activa		
Vaste activa	362.406	329.341
Vlottende activa	1.866	3.915
TOTAAL ACTIVA	364.272	333.256
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen	228.739	205.206
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	91.035	86.178
Nettoresultaat van het boekjaar	36.308	17.632
Verplichtingen	135.533	128.050
Langlopende verplichtingen	94.244	75.544
Kortlopende verplichtingen	41.289	52.506
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	364.272	333.256

Balansgegevens per aandeel	31.12.2011	31.12.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,66	42,00
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,98	43,00
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	0 %	6 %
Schuldgraad (max. 65 %)	36 %	37 %

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 5 dagen.

Een relatief lage schuldgraad van 36 % op 31 december 2011 (37 % op 31 december 2010) en financieringen met goed gespreide vervaldata verschaffen Intervest Retail een stabiele balanspositie.

Actief

Op 31 december 2011 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Intervest Retail € 362 miljoen (€ 329 miljoen). Deze stijging met € 33 miljoen ten opzichte van 31 december 2010 is het gevolg van:

- ✓ de schaarste op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed die geresulteerd heeft in een waardegroei van de vastgoedportefeuille met € 22 miljoen of 6,6 %
- ✓ de verwerving van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen voor een bedrag van € 10 miljoen
- ✓ investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille van de bevak voor € 2 miljoen
- ✓ de verkoop van een niet strategisch gelegen pand in de Carnotstraat in Antwerpen met een boekwaarde van € 2 miljoen.

Het vastgoed is op 31 december 2011 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 371 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vloTTende activa** bedragen € 2 miljoen (€ 4 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 0,4 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en voor € 0,7 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 229 miljoen. Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2011.

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 91 miljoen (€ 86 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- ✓ een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 95 miljoen (€ 90 miljoen),

samengesteld uit een reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 103 miljoen (€ 98 miljoen), en een reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Immers, 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 2011 - € 8 miljoen (- € 8 miljoen).

- ✓ een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die:
 - onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 3 miljoen (- € 3 miljoen)
 - niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 2 miljoen (- € 2 miljoen)
- ✓ overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn.

Op 31 december 2011 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 45,04 (€ 40,41). Daar de beurskoers € 44,98 bedraagt op 31 december 2011, noteert het aandeel Intervest Retail zonder premie ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2010 toegenomen tot € 94 miljoen (€ 76 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen alsook uit de negatieve marktwaarde van de afdekkingsinstrumenten. De toename is te verklaren door de herfinanciering van twee langetermijnkredieten voor een periode van 5 jaar alsook een hogere kredietopname als gevolg van de verwerving van het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 41 miljoen (€ 53 miljoen) en bestaan voornamelijk voor € 38 miljoen uit bankleningen die binnen het jaar vervallen en moeten terugbetaald of verlengd worden. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 2 miljoen uit handelsschulden en voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

Financiële structuur

Intervest Retail heeft op 31 december 2011 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2012 uit te voeren.

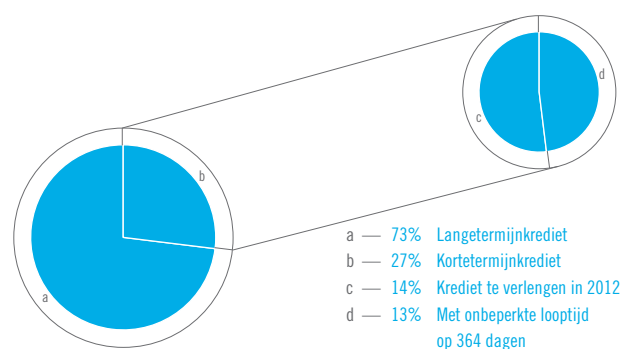
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2011:

- ✓ bedrag financiële schulden: € 127 miljoen
- ✓ 73 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar
- ✓ goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2012 en 2016
- ✓ spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ € 11 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ 71 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 29 % een variabele rentevoet
- ✓ vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,9 jaar
- ✓ gemiddelde rentevoet voor 2011: 4,3 % inclusief bankmarges (2010: 4,1 %)
- ✓ waarde van de financiële derivaten: € 5,1 miljoen negatief (geboekt onder andere langlopende financiële verplichtingen)
- ✓ beperkte schuldgraad van 36 % (wettelijk maximum: 65 %) (37% op 31 december 2010)

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2011 zijn 73 % van de kredietlijnen van Intervest Retail langetermijnfinancieringen. 27 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 dagen) en 14 % uit één krediet dat in 2012 vervalt en heronderhandeld dient te worden.

Looptijd financieringen



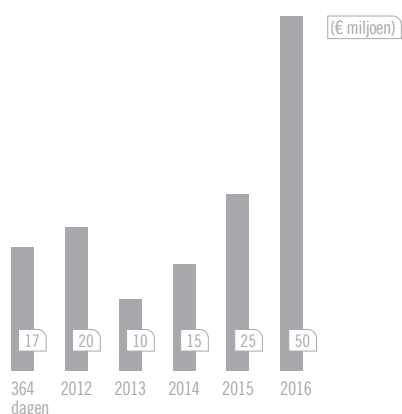
73 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervalddata.

Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2011 is 3,6 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.

De kredietenportefeuille van Intervest Retail is bovendien gespreid over vijf Europese financiële instellingen.

Vervaldagenkalender kredietlijnen

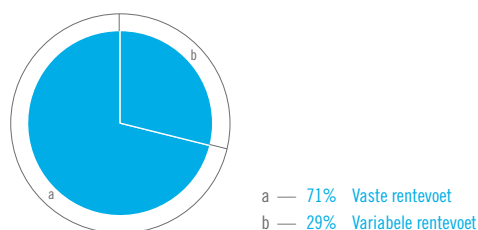


De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten is 3,6 jaar op 31 december 2011.

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 2011 bestaat 71 % van de opgenomen kredieten van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 29 % zijn kredieten met een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.

Verhouding kredieten met vaste en variabele rentevoet



71 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedeekt door financiële derivaten.

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Ter verdere bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen heeft Intervest Retail in het vierde kwartaal van 2011 vier forward interest rate swaps aangekocht voor een totaal notioneel bedrag van € 45 miljoen. De interest rate swaps starten in 2013 en hebben vervolgens een looptijd van 5 jaar. De gemiddelde rentevoet waaraan deze rente-indekkingen gebeurd zijn, is 2,5 % wat substantieel lager is dan de gemiddelde rentevoet van de huidige interest rate swaps die 3,8 % bedraagt. Door deze rente-indekking is de rente voor circa 70 % van de kredieten op 31 december 2011 gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,9 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 2011 4,3 %, inclusief bankmarges (2010: 4,1 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is in 2011 4,5 % (2010: 4,6 %).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is in 2011 2,0 % (2010: 1,9 %).

Herfinanciering uitgevoerd in 2011

Tijdens het boekjaar 2011 heeft Intervest Retail twee kredieten die op vervaldatum gekomen zijn in de loop van 2011 (voor een totaalbedrag van € 50 miljoen), heronderhandeld met haar bankiers. De nieuwe kredieten, eveneens voor een totaalbedrag van € 50 miljoen hebben elk een looptijd van 5 jaar en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden bij dezelfde financiële instellingen.

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2011 beschikt de bevak nog over € 11 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (2010: € 21 miljoen) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2011.

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2011 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2010: € 0,3 miljoen). Indien de rentetarieven met 1 % zouden dalen, is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,4 miljoen positief (2010: € 0,3 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

Interestcover ratio

De interestcover 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 3,5 voor het boekjaar 2011 (3,6 voor het boekjaar 2010) 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 36 % op 31 december 2011 en is 1 % gedaald ten opzichte van 31 december 2010 (37 %).



Terre Bleue
106 m²
Antwerpen



Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 25 april 2012 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,53 per aandeel uit te keren.

Winstbestemming 2011

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2011 van Intervest Retail nv als volgt te besteden:

in duizenden €	
Nettoresultaat van het boekjaar 2011⁶	36.308
✓ Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁷ van de vastgoedbeleggingen	
- Boekjaar	-23.175
- Realisatie vastgoed	-1.495
✓ Onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	819
✓ Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	92
✓ Onttrekking van de andere reserves	299
✓ Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	1
Vergoeding van het kapitaal	12.849

Dit komt neer op een nettodividend van € 2,00 na aftrek van 21 % roerende voorheffing. Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde uitzonderingen en verhogingen).

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 € 12.848.668.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien, conform haar dividendpolitiek, Intervest Retail ook in 2011 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 11 mei 2012. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 12.

⁶ 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 13 in het financieel verslag).

⁷ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Wat betreft nieuwe investeringen zal de focus van Intervest Retail liggen op toplocaties in de binnenstad van grotere steden.

Vooruitzichten voor 2012

Intervest Retail meent dat haar vastgoedportefeuille goed gepositioneerd is om te beantwoorden aan de uitdagingen die in 2012 voorliggen. Intervest Retail verwacht dat de retailer en de consument in de toekomst kritischer zullen worden. De expansiedrang van retailers zal wellicht verminderen en zal vooral gefocust zijn op kwaliteitslocaties in en nabij grotere steden. Een verouderende bevolking gekoppeld aan druk op de pensioenuitkeringen, een groeiend belang van internetverkoop en structurele effecten van de crisis zullen voor langere tijd de consumentenbestedingen onder druk zetten.

Het is echter uitermate belangrijk om zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de strategie van de huurders (klanten) op langere termijn en om hierop te anticiperen. Intervest Retail zal in 2012 inspanningen leveren om de vertrouwensrelatie en de communicatie met haar klanten verder uit te bouwen om te analyseren waar op welke manier het beleid dient bijgesteld te worden.

Het uitgangspunt is dat Intervest Retail als langetermijn investeerder in belangrijke mate afhankelijk is van de prestaties van haar huurders (klanten). Zowel qua niveau van huurinkomsten als qua stabiliteit van inkomsten zijn de prestaties van de bevak een afgeleide van de operationele en financiële kwaliteit van haar huurders. In het huidige economisch klimaat wordt het nog belangrijker om meer inzicht te krijgen in de performance van een huurder. Verdere intensivering van contacten met de klanten moet op die manier leiden naar een nog diepere kennis van de retailmarkt.

Een stevigere vertrouwensrelatie met de huurders zal in sommige gevallen ook leiden tot een verhuurmodel waar naast een basishuur een variabele huur toegevoegd wordt in functie van de performance van de huurder. Dergelijke concepten zijn niet nieuw en zijn door Intervest Retail ook reeds eerder toegepast.

De baseline “Feel Real Estate” wenst de bevak te materialiseren door beter te begrijpen en aan te voelen op welke manier zij huurders (klanten) van dienst kan zijn en zo te anticiperen op wijzigende trends inzake retail.

Intervest Retail zal net zoals in 2011 aandacht hebben voor duurzaamheidsaspecten. Bij renovaties leiden additionele investeringen vaak tot een betere energieperformantie. Veelal hebben zowel Intervest Retail als de klant belang bij een duurzame aanpak en zal Intervest Retail trachten tot een win-win situatie te komen met de huurder.

Wat betreft nieuwe investeringen zal de focus van Intervest Retail liggen op toplocaties in de binnenstad van grotere steden. Op langere termijn wenst de bevak haar vastgoedbeleggingen overwegend te situeren in toplocaties in de binnenstad. Intervest Retail zal overwegen panden te verkopen die niet optimaal beantwoorden aan deze strategie.

Bakker Bart
140 m²
Antwerpen



03 Verslag betreffende het aandeel

Op 31 december 2011 noteert de beurskoers van het Intervest Retail - aandeel € 44,98 waarmee het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,6 % biedt.

(PAGINA 53)



InWear - Antwerpen - 528 m²





Beursgegevens

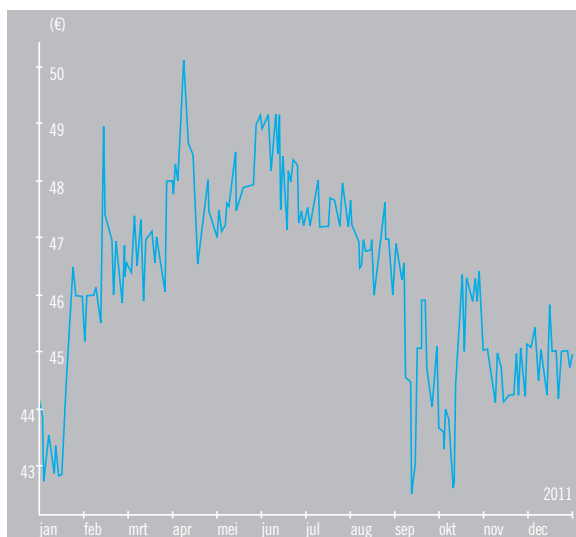


Het aandeel van Intervest Retail (INTV) noteert op NYSE Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate en in de GPR 250 Europe.

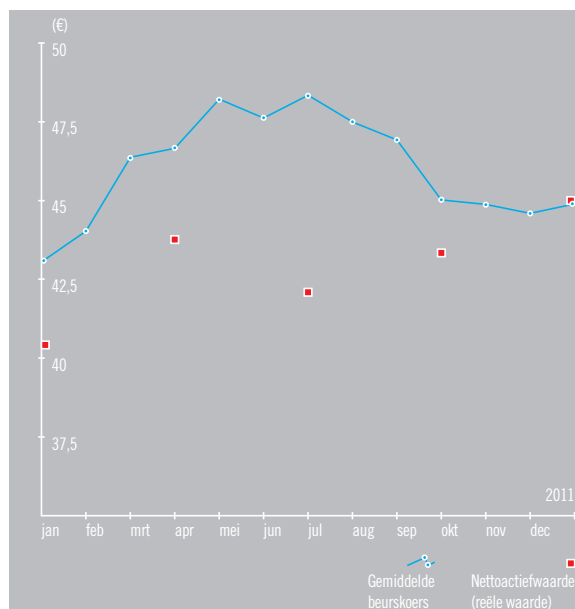
De koers van het aandeel Intervest Retail is gestegen van € 43,00 op 31 december 2010 naar € 44,98 op 31 december 2011 of een stijging met 5 %. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 42,52 (13 september 2011) en als hoogste slotkoers € 50,10 (11 april 2011) genoteerd.

Het aandeel van Intervest Retail heeft gedurende 2011 gemiddeld met een premie van 8 % genoteerd ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De nettoactiefwaarde van Intervest Retail is inclusief het dividend van 2010 tot op betaaldatum 21 april 2011.

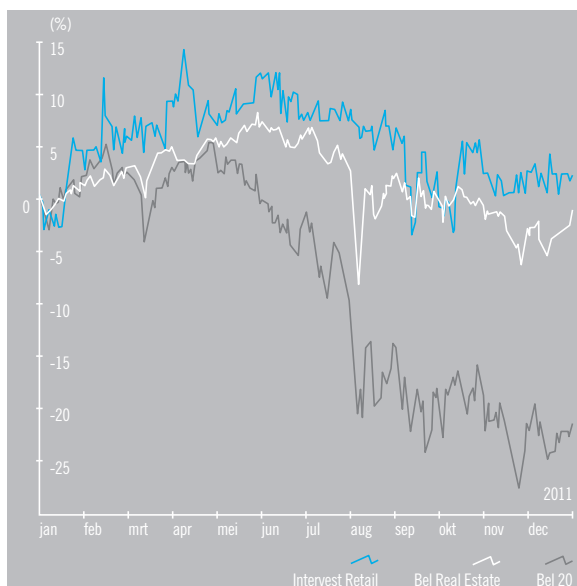


Evolutie beurskoers
Intervest Retail



Premie
Intervest Retail

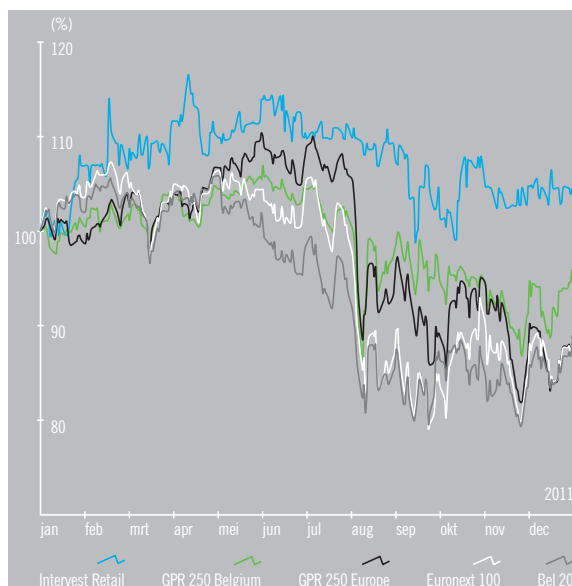
Het aandeel van Intervest Retail heeft tijdens het boekjaar 2011 substantieel beter gepresteerd dan de BEL 20 en de BEL Real Estate.



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

Uit onderstaande grafiek blijkt dat Intervest Retail in 2011 eveneens beter gescoord heeft 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.



Vergelijking Intervest Retail met GPR indexen

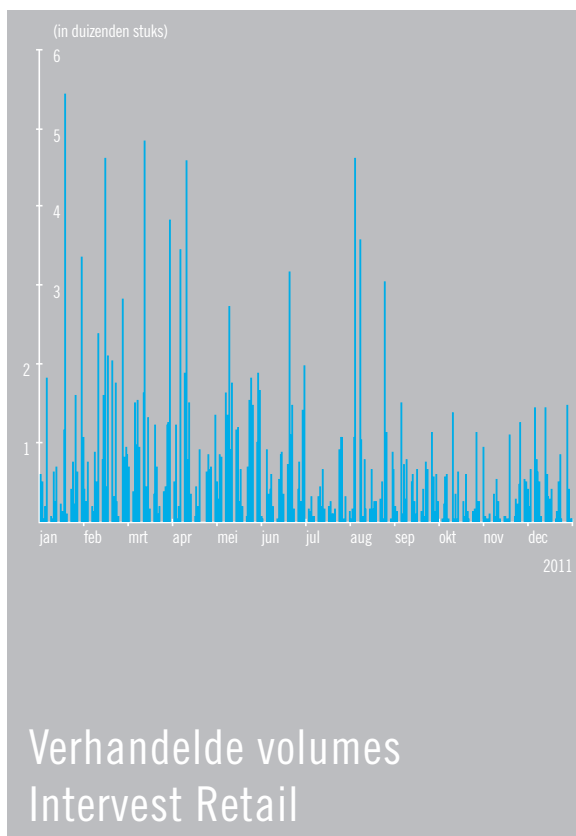
Verslag betreffende het aandeel

52

De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 747 stuks per dag iets lager dan in het vorige jaar (855 stuks per dag).

Met Bank Degroof is 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 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 verhandelbaarheid van het aandeel te bevorderen.





Op 31 december 2011 noteert de beurskoers van het Intervest Retail - aandeel € 44,98 waarmee het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,6 % biedt.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2011
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525

Beurskoers in €	31.12.2011
Hoogste slotkoers	50,10
Laagste slotkoers	42,52
Beurskoers op afsluitingsdatum	44,98
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	0 %
Gemiddelde beurskoers	46,26

Gegevens per aandeel in €	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	45,04	40,41	39,30
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	46,66	42,00	40,90
Brutodividend	2,53	2,50	2,44
Nettodividend ⁸	2,00	2,13	2,07
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	5,6 %	5,8 %	6,5 %
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	4,4 %	4,9 %	5,5 %

◀ Julianus Shopping
8.890 m²
Tongeren

⁸ Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012), is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

Aandeelhouders

Per 31 december 2011 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Vastned Retail nv Lichtenauerlaan 130 3062 ME Rotterdam Nederland	3.670.529 aandelen	72,28 %
CFB Belgique nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem - Antwerpen	5.431 aandelen	0,10 %
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 FSMA 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 Aanboden Aandelen.”

Immocorp SA is ondertussen geliquideerd, doch haar verbintenissen zijn overgenomen door Vastned Retail nv.

Jardin d'Harscamp ►
2.332 m²
Namen

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2011:	dinsdag 14 februari 2012
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 25 april 2012 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
✓ Ex-date dividend 2011	dinsdag 8 mei 2012
✓ Record date dividend 2011	donderdag 10 mei 2012
✓ Uitbetaling dividend 2011	vanaf vrijdag 11 mei 2012
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2012:	maandag 7 mei 2012
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2012:	dinsdag 31 juli 2012
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2012:	vrijdag 26 oktober 2012





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

(PAGINA 60)



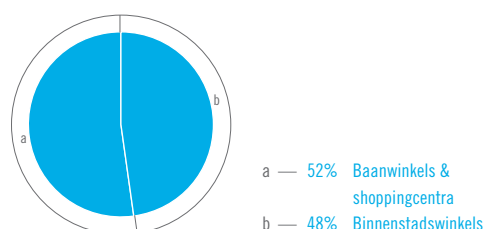
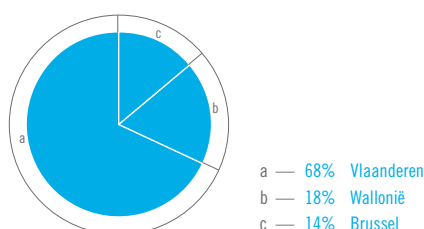
Tony Mertens - Wilrijk - 1.167 m²





Samenstelling van de portefeuille⁹

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadlocaties 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.

Type winkelpand

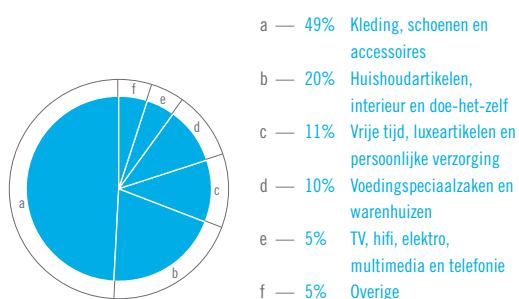
De winkelpanden bestaan voor 48 % uit binnenstadswinkels en 52 % uit baanwinkels en shoppingcentra.

De categorie **binnenstadswinkels** 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 grootschalige 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.

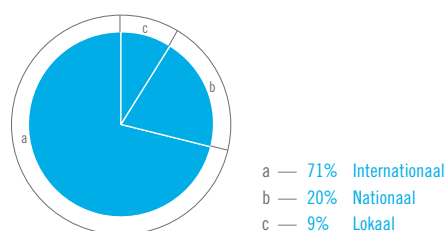
De kosten die ten laste van de verhuurder vallen, zijn veelal beperkt tot de grote onderhoudswerken aan de structuur van het pand of tot belangrijke herstellingen of vervangingen van daken. De huurlasten (zoals onroerende voorheffing en kosten voor gemeenschappelijke delen) zijn veelal ten laste van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

⁹ Bovenstaande grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2011 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2011.



Sector huurder

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



Activiteitsregio huurder¹⁰

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

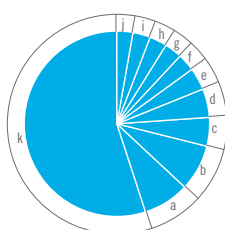
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het meestal panden op topligging betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij ook in de inrichting geïnvesteerd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

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (96,6 %).

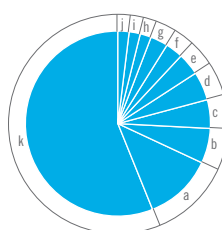
¹⁰ Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.



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



a	8%	Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1/6
b	8%	Brussel - Elsensesteenweg 41/43
c	5%	Brugge - Steenstraat 80
d	5%	Antwerpen - Leysstraat 28/32
e	4%	Tongeren - Julianus Shopping
f	3%	Leuven - Bontgenotenlaan 69/73
g	3%	Mechelen - Bruul 42/44
h	3%	Namen - Jardin d'Harscamp
i	3%	Antwerpen - Meir 99
j	3%	Gent - Veldstraat 81
k	55%	Overige



a	12%	Hennes & Mauritz
b	6%	Aldi
c	5%	Inditex
d	5%	Apax Partners
e	4%	Euro Shoe Unie
f	3%	Blokker Group
g	3%	Maxeda
h	2%	IC Companys A/S
i	2%	AS Watson
j	2%	Kesa
k	56%	Overige

Risicospreiding 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 beperkt.



H&M
1.338 m²
Vilvoorde

Risicospreiding naar huurders

De huurinkomsten van Intervest Retail zijn verspreid over 169 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.



Brico
5.000 m²
Vilvoorde

Overzicht van de vastgoedportefeuille

31 december 2011

Regio	Oppervlakte (m²)	Jaarhuur (€ 000)	Investerings- waarde (€ 000)	Reële waarde (€ 000)	Weging (%)
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.262	2.921	51.672	50.411	14 %
Vlaanderen	113.241	15.242	253.558	247.374	68 %
Wallonië	37.070	4.562	66.038	64.428	18 %
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	161.573	22.725	371.268	362.213	100 %

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2011	31.12.2010
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	371.268	337.371
Lopende huren (€ 000)	21.942	21.392
Rendement (%)	5,9 %	6,3 %
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	22.724	21.656
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,1 %	6,4 %
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m²)	161.573	159.581
Bezettingsgraad (%)	96,6 %	98,8 %

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 5,9 % naar 6,9 % gemiddeld), zou de investeringswaarde van het vastgoed verminderen met € 54 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % tot 42 %. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 5,9 % naar 4,9 % gemiddeld), zou de investeringswaarde van het vastgoed toenemen met € 76 miljoen of 20 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 6 % tot 30 %.

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Intervest Retail worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis. Julianus Shopping in Tongeren wordt gewaardeerd door de Crombrugghe & Partners.

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 2011, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de winkelpanden € 177.089.199 bedraagt.



Red Market
1.816 m²
Andenne

CB Richard Ellis

De methodologie van CB Richard Ellis wordt samengevat als volgt:

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.

In haar verslag van 31 december 2011 verklaart CB Richard Ellis dat de reële waarde van de winkelpanden € 172.359.994 bedraagt.

de Crombrugghe & Partners

Bij de waardebepaling 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 waardebepaling:

Methode 1: Huurwaardekapitalisatiemethode

De marktwaarde 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.

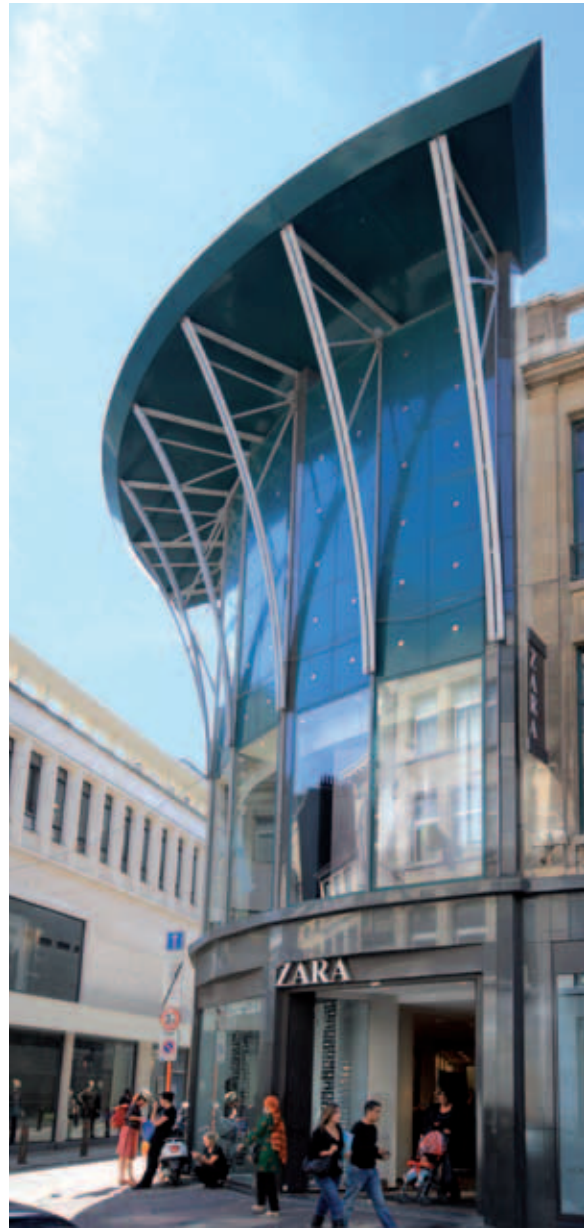
Er is rekening gehouden met eventuele kosten voor leegstand, waaronder huurdering, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten, publiciteits-, reclame- en marketingkosten met betrekking tot de verhuur, alsmede de kosten voor toezicht, instandhouding en aanpassing en/of incentives tijdens het 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 houdend 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 2011, verklaart de Crombrugghe & Partners dat de reële waarde van de winkelpanden € 12.763.677 bedraagt.



Zara
2.425 m²
Brussel

05 Financieel verslag

66



Een relatief lage schuldgraad van 36 % en financieringen met goed gespreide vervaldata verschaffen Intervest Retail een stabiele balanspositie op 31 december 2011.

(PAGINA 41)



Jardin d'Harscamp - Namen - 2.332 m²



Index

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	70
GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT	71
GECONSOLIDEERDE BALANS	72
MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	74
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	76
TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	77
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks	77
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	77
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	85
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	87
Toelichting 5. Vastgoedkosten	89
Toelichting 6. Algemene kosten	91
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	92
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	93
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	93
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	94
Toelichting 11. Financieel resultaat	94
Toelichting 12. Belastingen	95
Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	96
Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen	99
Toelichting 15. Vlottende activa	99
Toelichting 16. Eigen vermogen	101
Toelichting 17. Voorzieningen	104
Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen	105
Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden	106
Toelichting 20. Financiële derivaten	108
Toelichting 21. Berekening geconsolideerde schuldgraad	109
Toelichting 22. Verbonden partijen	110
Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	110
Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	111
Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen	111
Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum	111
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	112
ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST RETAIL NV	114

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	Toelichting	2011	2010
Huurinkomsten	4	21.300	21.050
Met verhuur verbonden kosten	4	-54	-50
NETTOHUURRESULTAAT		21.246	21.000
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.467	1.339
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.467	-1.339
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		13	-14
VASTGOEDRESULTAAT		21.259	20.986
Technische kosten	5	-717	-620
Commerciële kosten	5	-182	-185
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	29	-135
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.149	-1.104
Andere vastgoedkosten	5	-47	-3
VASTGOEDKOSTEN		-2.066	-2.047
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.193	18.939
Algemene kosten	6	-1.063	-1.044
Andere operationele opbrengsten en kosten		50	28
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		18.180	17.923
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	22.043	4.831
Ander portefeuilleresultaat	10	-56	28
OPERATIONEEL RESULTAAT		41.693	22.949
Financiële opbrengsten	11	15	10
Netto interestkosten	11	-5.252	-5.028
Andere financiële kosten	11	-23	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-92	-126
FINANCIEEL RESULTAAT		-5.352	-5.158
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		36.341	17.791
Vennootschapsbelasting		-33	-159
BELASTINGEN	12	-33	-159
NETTORESULTAAT		36.308	17.632

in duizenden €	Toelichting	2011	2010
NETTORESULTAAT		36.308	17.632
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	12.848	12.710
Portefeuilleresultaat	8-9-10	23.513	5.026
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen		-53	-104
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		36.308	17.632
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2011	2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	13	7,15	3,47
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	7,15	3,47
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	2,53	2,50

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2011	2010
NETTORESULTAAT	36.308	17.632
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten voor kasstroomafdekkingen	-78	378
GLOBAALRESULTAAT	36.230	18.010
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	36.230	18.010
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2011	31.12.2010
Vaste activa		362.406	329.341
Immateriële vaste activa		13	16
Vastgoedbeleggingen	14	362.213	329.142
Andere materiële vaste activa		162	165
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	18
Vlottende activa		1.866	3.915
Activa bestemd voor verkoop	15	333	287
Handelsvorderingen	15	275	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	218	2.249
Kas en kasequivalenten		379	766
Overlopende rekeningen		661	237
TOTAAL ACTIVA		364.272	333.256

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2011	31.12.2010
Eigen vermogen		228.739	205.206
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		228.739	205.206
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		91.035	86.178
Nettoresultaat van het boekjaar		36.308	17.632
Minderheidsbelangen	23	0	0
Verplichtingen		135.533	128.050
Langlopende verplichtingen		94.244	75.544
Voorzieningen	17	0	195
Langlopende financiële schulden	19	89.022	70.234
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>89.000</i>	<i>70.220</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>22</i>	<i>14</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	5.129	4.959
Andere langlopende verplichtingen		51	48
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		42	108
Kortlopende verplichtingen		41.289	52.506
Voorzieningen	17	0	56
Kortlopende financiële schulden	19	37.619	46.548
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>37.614</i>	<i>46.545</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>5</i>	<i>3</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.573	4.079
Andere kortlopende verplichtingen	18	211	632
Overlopende rekeningen	18	886	1.191
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		364.272	333.256

SCHULDGRAAD	Toelichting	31.12.2011	31.12.2010
Schuldgraad (max. 65 %)	21	36 %	37 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €	31.12.2011	31.12.2010
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	46,66	42,00

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

74

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
Balans op 31 december 2009	97.213	4.183	97.632	-8.108
Globaalresultaat 2010				
Overboeking door resultaatverwerking 2009:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			530	
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Dividend boekjaar 2009				
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	98.162	-8.108
Globaalresultaat 2011				
Overboeking door resultaatverwerking 2010:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			5.146	-120
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Dividend boekjaar 2010				
Balans op 31 december 2011	97.213	4.183	103.308	-8.228

Reserves						
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	-2.827	-1.561	894	86.030	12.162	199.588
	378			378	17.632	18.010
				530	-530	0
		-823		-823	823	0
			63	63	-63	0
					-12.392	-12.392
	-2.449	-2.384	957	86.178	17.632	205.206
	-78			-78	36.308	36.230
				5.026	-5.026	0
		-126		-126	126	0
			36	36	-36	0
					-12.696	-12.696
	-2.527	-2.510	993	91.036	36.308	228.739

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2011	2010
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		766	1.074
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		12.940	13.740
Operationeel resultaat		41.693	22.949
Betaalde interesten		-5.103	-4.936
Andere niet-operationele elementen		-273	-435
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-23.432	-4.856
✓ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		107	109
✓ Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	-1.526	-167
✓ Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	-122	73
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-22.043	-4.831
✓ Ander portefeuilleresultaat	10	56	-28
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	92	126
✓ Overige niet-kasstroomverrichtingen		4	-138
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		55	1.018
Beweging van activa			
✓ Handelsvorderingen	15	100	-18
✓ Belastingvorderingen en andere vlottende activa	15	2.197	1.154
✓ Overlopende rekeningen		8	77
Beweging van verplichtingen			
✓ Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	-1.516	-222
✓ Andere kortlopende verplichtingen	18	-421	-49
✓ Overlopende rekeningen		-313	76
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.479	7.367
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-115	-78
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	14	-10.361	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-1.924	-162
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-598	0
Investerings in activa bestemd voor verkoop		-18	-5
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		27	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		2.510	7.612
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.848	-21.415
Terugbetaling van leningen	19	-29.151	-34.017
Opname van leningen	19	39.000	25.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-4	-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		3	-3
Betaling van dividenden	13	-12.696	-12.392
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		379	766

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks

Intervest Retail nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. In het KB van 7 december 2010 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 naargelang 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 2011 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 13 februari 2012 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2012.

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 7 december 2010. 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 2011.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2011

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep:

- ✓ Wijziging IAS 32 - Classification of Rights Issues
- ✓ Wijziging IAS 24 - Related Party Disclosures
- ✓ Wijziging IAS 19 en IFRIC 14 - Prepayments of a Minimum Funding Requirement
- ✓ Aanpassing IFRS 1 - Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time Adopters
- ✓ Verbetering van IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 en IFRIC 13 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject (mei 2010)
- ✓ IFRIC 19 - Extinguishing Liabilities with Equity Instruments

Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2011

De wijzigingen aan IFRS 7 - Financiële instrumenten: Informatieverschaffing - Overdrachten van financiële activa die vanaf volgend jaar van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichtingen of de resultaten van de Groep.

De andere publicaties van het IASB zijn nog niet door de Europese Commissie goedgekeurd. Het gaat om: Wijziging IFRS 1 - Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (1/7/2011); Wijziging aan IAS 12 - Recovery of Underlying Assets (1/1/2012); IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2013); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2013); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2013); IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); IFRS 13 - Fair Value Measurement (1/1/2013); Wijziging IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013 - not endorsed); Wijzigingen aan IFRS 7 - Disclosures - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Wijziging IAS 32 - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014 - not endorsed); IFRS 9 - Financial instruments (1/1/2015).

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 23 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 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. Monetaire 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 vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

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 variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variaties 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 belastingenlast 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 vastgoedbelegging 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 worden afgezet.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat 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 waardevermindervingsverliezen, 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 vastgoedbelegging 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”.
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 waardeverminderingverliezen

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 waardeverminderingverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingverlies 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.

Waardeverminderingverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingverlies 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 voorgescreven 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 waardeverminderingverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardeverminderingverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingverliezen. Bijzondere waardeverminderingverliezen 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 wordt 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 segmenteringsbasisen:

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

85

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 verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Anderzijds vallen de shoppingcentra 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	
in duizenden €	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Huurinkomsten	10.010	9.689	11.290	11.361			21.300	21.050
Met verhuur verbonden kosten	-3	0	-51	-50			-54	-50
Nettohuurresultaat	10.007	9.689	11.239	11.311			21.246	21.000
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	-1	13	-13			13	-14
Vastgoedresultaat	10.007	9.688	11.252	11.298			21.259	20.986
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	9.544	9.493	10.675	10.698	-2.039	-2.268	18.180	17.923
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	431	0	1.095	167			1.526	167
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.297	6.003	7.746	-1.172			22.043	4.831
Ander portefeuilleresultaat	-129	86	73	-58			-56	28
Operationeel resultaat van het segment	24.143	15.582	19.589	9.635	-2.039	-2.268	41.693	22.949
Financieel resultaat					-5.352	-5.158	-5.352	-5.158
Belastingen					-33	-159	-33	-159
NETTORESULTAAT	24.143	15.582	19.589	9.635	-7.424	-7.585	36.308	17.632

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnen- stadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Reële waarde van het vastgoed	195.695	169.903	166.518	159.239	362.213	329.142
waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	61	31	1.863	131	1.924	162
waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	10.361	0	0	0	10.361	0
Investeringswaarde van het vastgoed	200.587	174.151	170.681	163.220	371.268	337.371
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,1 %	5,7 %	6,8 %	7,1 %	5,9 %	6,4 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	33.644	32.147	127.929	127.433	161.573	159.581
Bezettingsgraad (%)	95 %	100 %	98 %	98 %	97 %	99 %
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-1.257	0	0	-330	-1.257	-330

Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Huurinkomsten	14.630	14.628	3.820	3.585	2.850	2.837	21.300	21.050
Reële waarde van het vastgoed	247.374	230.422	64.428	51.316	50.411	47.404	362.213	329.142
Investeringswaarde van het vastgoed	253.558	236.183	66.038	52.599	51.672	48.589	371.268	337.371
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,9 %	6,4 %	5,9 %	7,0 %	5,7 %	6,0 %	5,9 %	6,4 %
(Des)investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	639	-175	10.389	7	0	0	11.028	-168

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2011	2010
Huur	21.579	21.429
Huurskortingen	-317	-403
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	38	24
Totaal huurinkomsten	21.300	21.050

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 169 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 44 % van de huurinkomsten uit (44 % in 2010) 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 2010). In 2011 zijn er 4 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Retail (4 huurders in 2010).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

in duizenden €	2011	2010
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	21.533	20.535
Tussen één en vijf jaar	25.060	24.165
Meer dan vijf jaar	335	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	46.928	44.700

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2011	2010
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-103	-100
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-25	-25
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	74	75
Totaal met verhuur verbonden kosten	-54	-50

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

in duizenden €	2011	2010
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	57	45
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.410	1.294
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.467	1.339
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-57	-45
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.410	-1.294
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.467	-1.339
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 vastgoed-beheerder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2011	2010
Recurrente technische kosten	-110	-117
Verzekeringspremies	-110	-117
Niet recurrente technische kosten	-607	-503
Groot onderhoud	-609	-501
Schadegevallen	2	-2
Totaal technische kosten	-717	-620

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.

De technische kosten stijgen in 2011 wegens het uitvoeren van een uitgebreider onderhoudsprogramma.

Commerciële kosten

in duizenden €	2011	2010
Makelaarscommissies	-19	-9
Publiciteit	-97	-108
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-66	-68
Totaal commerciële kosten	-182	-185

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 herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen

in duizenden €	2011	2010
Leegstandslasten van het boekjaar	1	-67
Leegstandslasten van vorige boekjaren	56	0
Onroerende voorheffing leegstand	-28	-70
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	0	2
Totaal kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	29	-135

Door de terugneming van een overtollige voorziening in de leegstandslasten van vorige boekjaren vertonen de kosten en taken van niet verhuurde gebouwen voor 2011 een positief saldo.

De kosten van onroerende voorheffing contractueel ten laste van Intervest Retail zijn vanaf 2011 opgenomen onder de andere vastgoedkosten.

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2011	2010
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.149	-1.104
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	<i>-180</i>	<i>-168</i>
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-648</i>	<i>-647</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-321</i>	<i>-289</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.149	-1.104

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.

De vergoeding van de vastgoeddeskundigen is voornamelijk toegenomen door de aankoop van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2011	2010
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-40	0
Overige kosten	-7	-3
Totaal andere vastgoedkosten	-47	-3

De kosten van onroerende voorheffing contractueel ten laste van Intervest Retail zijn vanaf 2011 opgenomen onder de andere vastgoedkosten.

91

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2011	2010
Belasting ICB	-164	-160
Bewaarhoudende bank	0	-31
Ereloon commissaris	-88	-86
Bezoldigingen bestuurders	-31	-31
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-11	-14
Personeelsbeloningen	-433	-448
Overige kosten	-322	-260
Totaal algemene kosten	-1.063	-1.044

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.

Door de afschaffing van de verplichting in het KB van 7 december 2010 zijn er in 2011 geen kosten voor bewaarhoudende bank.

Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2011			2010		
	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	398	298	696	406	318	724
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	255	184	439	261	224	485
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	11	9	20	10	7	17
Sociale zekerheid	73	58	131	85	53	138
Variabele vergoedingen	21	17	38	25	17	42
Overige lasten	38	30	68	25	17	42
Vergoedingen van het directiecomité	250	135	385	241	130	371
Voorzitter directiecomité	61	60	121	58	58	116
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>57</i>	<i>56</i>	<i>113</i>	<i>55</i>	<i>55</i>	<i>110</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>8</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>6</i>
Andere leden directiecomité	189	75	264	183	72	255
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>174</i>	<i>59</i>	<i>233</i>	<i>169</i>	<i>57</i>	<i>226</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>15</i>	<i>7</i>	<i>22</i>	<i>14</i>	<i>6</i>	<i>20</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>9</i>	<i>9</i>	<i>0</i>	<i>9</i>	<i>9</i>
Totaal personeelsbeloningen	648	433	1.081	647	448	1.095

Het aantal werknemers op jaareinde 2011, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2010: respectievelijk 4 en 2) en 4,5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2010: respectievelijk 5 en 1). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen.

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

in duizenden €	2011	2010
Aanschaffingswaarde	1.078	281
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	332	49
Boekwaarde (reële waarde)	1.410	330
Verkoopprijs	1.845	394
Verkoopkosten	203	103
Bijkomende vergoeding Shopping Park Olen	888	0
Netto verkoopopbrengst	2.936	497
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.526	167

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bevat in hoofdzaak een bijkomende vergoeding van € 0,9 miljoen bekomen van de koper van "Shopping Park Olen" voor eerder opgelopen projectontwikkelingskosten, conform de gemaakte afspraken van december 2009 bij de verkoop van het project.

Verder heeft de vastgoedbevak in het eerste kwartaal van 2011 een verkoopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een niet-strategische binnenstadswinkel in de Carnotstraat in Antwerpen voor een verkoopprijs van € 1,7 miljoen met een meerwaarde van € 0,4 miljoen.

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2011	2010
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	29.583	9.522
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-7.540	-4.691
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.043	4.831

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het boekjaar 2011 bedragen € 22,0 miljoen of 6,6 % op de reële waarde van de vastgoedportefeuille exclusief de investeringen in boekjaar 2011. 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 winkelvastgoed op de investeringsmarkt en de in 2011 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties.

Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2011	2010
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-122	73
Andere variaties	66	-45
Totaal ander portefeuilleresultaat	-56	28

Toelichting 11. Financieel resultaat

in duizenden €	2011	2010
Financiële opbrengsten	15	10
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-4.443	-4.483
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-809	-545
Andere financiële kosten	-23	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-92	-126
Totaal financieel resultaat	-5.352	-5.158

Het financiële resultaat bedraagt - € 5,4 miljoen tegenover - € 5,2 miljoen vorig jaar. De interestkosten zijn toegenomen in boekjaar 2011 als gevolg van de financiering van de verwerving van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen voor € 10,3 miljoen vanaf medio oktober 2011.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2011	2010
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.129	-4.216
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.123	-812
Totaal netto interestkosten	-5.252	-5.028

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2011 bedraagt 4,3 % inclusief bankmarges (4,1 % voor 2010). Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde interestvoet in 2011 4,5 % inclusief bankmarges (2010: 4,6 %), en voor de kortlopende financiële schulden 2,0 % inclusief bankmarges (2010: 1,9 %).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2012 van de interestlasten van de op 31 december 2011 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2011 bedraagt circa € 5,3 miljoen (voor 2010: € 4,7 miljoen).

Voor het boekjaar 2011 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2010: € 0,3 miljoen). Indien de rentetarieven met 1 % zouden dalen, is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,4 miljoen positief (2010: € 0,3 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

Toelichting 12. Belastingen

in duizenden €	2011	2010
Vennootschapsbelasting	-33	-159
Totaal belastingen	-33	-159

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan vastgoedbevaks. 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.

Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Beweging van het aantal aandelen

96

	2011	2010
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.

in duizenden €	2011	2010
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	36.308	17.643
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen en waardeverminderingen	58	209
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	392	64
Portefeuilleresultaat	-23.852	-4.997
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	12.906	12.919
Verplichte uitkering: 80 %	10.325	10.335
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	12.848	12.710
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	12.848	12.710

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv, bedraagt € 12,8 miljoen in 2011 ten opzichte van € 12,7 miljoen in 2010.

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.

Berekening van het resultaat per aandeel

in €	2011	2010
Gewoon nettoresultaat per aandeel	7,15	3,47
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	7,15	3,47
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,53	2,50

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 2,53 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 25 april 2012. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2011	2010
Dividend per aandeel (in €)	2,53	2,50
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	12.849	12.696
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100 %	100 %

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv.

98

in duizenden €	2011	2010
Niet uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	102.313	97.197
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.158	-8.039
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.527	-2.449
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.510	-2.384
Andere reserves	1.066	1.004
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	23.852	4.997
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	-392	-64
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	215.040	191.658
Eigen vermogen enkelvoudig	228.739	205.206
Geplande dividenduitkering	12.849	12.696
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,53	2,50
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	215.890	192.510
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING	849	850

Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen

INVESTERINGS- EN HERWAARDERINGSTABEL in duizenden €	2011	2010
Saldo per einde van het vorige boekjaar	329.142	324.338
Investerings in de portefeuille	1.924	162
Aankopen van vastgoedbeleggingen	10.361	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.257	-188
Variaties in de reële waarde	22.043	4.830
Saldo per einde van het boekjaar	362.213	329.142
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	371.268	337.371

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

Toelichting 15. Vlottende activa

Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	2011	2010
Vilvoorde Leuvensestraat - appartementen	333	287
Totaal activa bestemd voor verkoop	333	287

Op 31 december 2011 bevatten de activa bestemd voor verkoop twee niet verkochte appartementen in het project te Vilvoorde, waarvan voor één appartement de koopsom eind januari 2012 ontvangen is van de koper bij het verlijden van de notariële akte.

Handelsvorderingen

in duizenden €	2011	2010
Openstaande handelsvorderingen	263	372
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	12	4
Dubieuze debiteuren	126	171
Voorziening dubieuze debiteuren	-126	-171
Totaal handelsvorderingen	275	376

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 5 dagen.

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

in duizenden €	2011	2010
Vorderingen < 30 dagen	59	20
Vorderingen 30-90 dagen	18	143
Vorderingen > 90 dagen	186	209
Totaal openstaande handelsvorderingen	263	372

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

in duizenden €	2011	2010
Terug te vorderen BTW	5	45
Vorderingen op verzekeringen	166	93
Terug te vorderen BTW Factory Shopping Messancy	0	2.111
Overige vorderingen	47	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	218	2.249

De daling in de belastingsvorderingen en andere vlottende activa is voornamelijk het gevolg van het afhandelen van de lopende procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen aangaande de BTW-aftrek van de bouwcost opgelopen in 2003 voor het project Factory Shopping Messancy waarbij Intervest Retail de procedure integraal verloren heeft. Aangezien de door de fiscus nagevorderde BTW reeds in het verleden volledig voorzien werd in de jaarrekening van Intervest Retail heeft deze uitspraak geen materieel effect meer op de resultaten van de bevak in 2011.

Toelichting 16. Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging in duizenden €	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting in duizenden €	Aantal gecreëerde aandelen in eenheden	Totaal aantal aandelen in eenheden
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, Tifar, 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 2011 € 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, artikel 7 van 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 2011 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.

Kapitaalverhoging

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 €		2011	2010
<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>		
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

Reserves

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2011	2010
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.108	-8.108
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-125	0
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	5	0
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.228	-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 resultaatverwerking 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.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2011 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

Toelichting 17. Voorzieningen

in duizenden €	2011	2010
Langlopende voorzieningen	0	195
Voorziening fiscale discussies	0	195
Kortlopende voorzieningen	0	56
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	56
Totaal voorzieningen	0	251

De huurgaranties, ontstaan uit de verkoop van de projectontwikkeling Shopping Park Olen, zijn in de loop van 2011 betaald.

De afboeking van de langlopende voorzieningen maakt deel uit van de regularisatie van de lopende procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen aangaande de BTW-afrek voor het project Factory Shopping Messancy (toelichting 15).

Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2011	2010
Handelsschulden	856	810
Voorschotten ontvangen van huurders	545	500
Te ontvangen facturen	876	424
Andere kortlopende schulden	296	2.345
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.573	4.079

De andere kortlopende schulden bevatten in 2010 een voorziening die in 2011 geregulariseerd wordt voor de BTW-regularisatie met betrekking tot de verkoop van Factory Shopping Messancy naar aanleiding van de uitspraak van het Hof van Beroep van Antwerpen (toelichting 15).

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2011	2010
Te betalen dividenden	103	424
Ontvangen voorschotten met betrekking tot activa bestemd voor verkoop	0	117
Andere kortlopende verplichtingen	108	91
Totaal andere kortlopende verplichtingen	211	632

Door de dematerialisatie van de effecten zijn achterstallige dividenden van vorige boekjaren door de beleggers geïnd.

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2011	2010
Toe te rekenen interestkosten	554	553
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	332	638
Totaal overlopende rekeningen	886	1.191

Toelichting 19. 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

in duizenden €	2011			2010		
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	37.614	89.000	126.614	46.545	70.220	116.765
Financiële leasing	5	22	27	3	14	17
TOTAAL	37.619	89.022	126.641	46.548	70.234	116.782
Procentueel aandeel	30 %	70 %	100 %	40 %	60 %	100 %

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2011			2010		
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	37.614	89.000	126.614	46.545	70.220	116.765
Niet-opgenomen kredietlijnen	0	11.000	11.000	21.270	0	21.270
TOTAAL	37.614	100.000	137.614	67.815	70.220	138.035
Procentueel aandeel	27 %	73 %	100 %	49 %	51 %	100 %

Bovenstaande tabel “Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen” bevat een bedrag van € 11 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 21 miljoen op 31 december 2010). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

Opdeling volgens het variabel of het vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen

in duizenden €	2011				2010			
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		
Variabel	17.394	19.000	36.394	29 %	21.124	15.000	36.124	31 %
Vast rentend	20.225	70.022	90.247	71 %	25.424	55.234	80.658	69 %
TOTAAL	37.619	89.022	126.641	100 %	46.548	70.234	116.782	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 20. Financiële derivaten

Intervest Retail beperkt het renterisico op haar langetermijn financiële verplichtingen door middel van interest rate swaps 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 het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen". Op deze swaps is bijgevolg hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waarde-mutaties 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 en boekwaarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2011 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €	Start datum	Einde datum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
					Ja/Nee	2011	2010
1. IRS callable	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Nee	-375	-576
2. IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Nee	-1.511	-1.935
3. IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Ja	-1.209	-1.428
4. IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Ja	-1.318	-1.020
5. IRS forward	15.04.2013	15.04.2018	2,29 %	10.000	Nee	-156	0
6. IRS forward	06.10.2013	06.10.2018	2,60 %	15.000	Nee	-287	0
7. IRS forward	06.10.2013	06.10.2018	2,50 %	10.000	Nee	-144	0
8. IRS forward	15.12.2013	15.12.2018	2,50 %	10.000	Nee	-129	0
Andere langlopende financiële verplichtingen				125.000		-5.129	-4.959
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:							
✓ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding						-2.527	-2.449
✓ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding						-2.510	-2.384
✓ In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)						-92	-126
Totaal reële waarde financiële derivaten						-5.129	-4.959

Deze renteswaps hebben op 31 december 2011 een negatieve marktwaarde van - € 5,1 miljoen (contractueel notioneel bedrag: € 125 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. Renteswaps 5, 6, 7 en 8 zijn aangekocht in het vierde kwartaal van 2011.

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 2011 renteswaps 3 en 4 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. De waardeschommelingen van renteswaps 1, 2, 5, 6, 7 en 8 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.

Reële waarde en boekwaarde van de bankverplichtingen

in duizenden €	2011		2010	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	126.641	127.464	116.782	116.809

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 ingedekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

Toelichting 21. Berekening geconsolideerde schuldgraad

De geconsolideerde schuldgraad op 31 december 2011 bedraagt 36 %.

in duizenden €	Toelichting	2011	2010
Langlopende financiële schulden	19	89.022	70.234
Andere langlopende verplichtingen		51	48
Kortlopende financiële schulden	19	37.619	46.548
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.573	4.079
Andere kortlopende verplichtingen	18	211	632
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		129.476	121.541
Totaal activa		364.272	333.256
Schuldgraad		36 %	37 %

Toelichting 22. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 23) 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 €	2011	2010
Bestuurders	62	62
Directieleden	385	371
Totaal	447	433

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

Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings-nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen in duizenden €	
				2011	2010
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2011	2010
<i>Incl. niet aftrekbare BTW</i>		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	88	86
Belastingsadviesopdrachten	0	1
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	88	87

111

Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2011 zijn er geen materiële voorwaardelijke verplichtingen met uitzondering van de waarborgen inzake financieringen.

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 26. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2011.

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 2011
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 2011, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het globaal resultaat, 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 364.272 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 36.308 (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 de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de 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 jaarrekening 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 2011, 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 jaarrekening te wijzigen:

- ✓ Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. 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, 14 februari 2012

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 7 december 2010.

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

in duizenden €	2011	2010
Huurinkomsten	21.008	20.764
Met verhuur verbonden kosten	-15	-12
NETTOHUURRESULTAAT	20.993	20.752
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.453	1.317
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.453	-1.317
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	13	-3
VASTGOEDRESULTAAT	21.006	20.749
Technische kosten	-717	-619
Commerciële kosten	-182	-185
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	29	-135
Beheerskosten van het vastgoed	-1.122	-1.077
Andere vastgoedkosten	-46	-3
VASTGOEDKOSTEN	-2.038	-2.019
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.968	18.730
Algemene kosten	-1.045	-1.022
Andere operationele opbrengsten en kosten	50	28
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	17.973	17.736
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.448	4.790
Ander portefeuilleresultaat	-122	40
OPERATIONEEL RESULTAAT	41.825	22.733

Winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2011	2010
OPERATIONEEL RESULTAAT	41.825	22.733
Financiële opbrengsten	182	175
Netto interestkosten	-5.252	-5.028
Andere financiële kosten	-23	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-92	-126
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-299	62
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.484	-4.931
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	36.341	17.802
Belastingen	-33	-159
NETTORESULTAAT	36.308	17.643
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.848	12.710
Portefeuilleresultaat	23.852	4.997
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	-392	-64

RESULTAAT PER AANDEEL	2011	2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	7,15	3,47
Verwaterd nettoresultaat (€)	7,15	3,47
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,53	2,50

Globaalresultaat

in duizenden €	2011	2010
NETTORESULTAAT	36.308	17.643
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	78	378
GLOBAALRESULTAAT	36.384	18.021

Resultaatverwerking

in duizenden €	2011	2010
NETTORESULTAAT	36.308	17.643
✓ Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹¹ van de vastgoedbeleggingen		
- Boekjaar	-23.175	-4.954
- Realisatie vastgoed	-1.495	-162
✓ Onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	819	119
✓ Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	92	126
✓ Onttrekking van / toevoeging aan de andere reserves	299	-62
✓ Onttrekking van / toevoeging aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	1	-14
Vergoeding van het kapitaal	12.849	12.696

Balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010
Vaste activa	360.435	327.984
Immateriële vaste activa	13	16
Vastgoedbeleggingen	359.087	326.331
Andere materiële vaste activa	162	165
Financiële vaste activa	1.155	1.454
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	3.787	5.155
Activa bestemd voor verkoop	333	287
Handelsvorderingen	275	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.145	3.505
Kas en kasequivalenten	373	750
Overlopende rekeningen	661	237
TOTAAL ACTIVA	364.222	333.139

¹¹ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010
Eigen vermogen	228.739	205.206
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	91.035	86.167
Nettoresultaat van het boekjaar	36.308	17.643
Verplichtingen	135.483	127.933
Langlopende verplichtingen	94.202	75.436
Voorzieningen	0	195
Langlopende financiële schulden	89.022	70.234
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>89.000</i>	<i>70.220</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>22</i>	<i>14</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.129	4.959
Andere langlopende verplichtingen	51	48
Kortlopende verplichtingen	41.281	52.497
Voorzieningen	0	56
Kortlopende financiële schulden	37.619	46.548
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>37.614</i>	<i>46.545</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>5</i>	<i>3</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.573	4.077
Andere kortlopende verplichtingen	211	632
Overlopende rekeningen	878	1.184
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	364.222	333.139

SCHULDGRAAD	31.12.2011	31.12.2010
Schuldgraad (max. 65 %)	36 %	36 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €	31.12.2011	31.12.2010
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	46,65	41,99

06 Algemene inlichtingen

118



Volgens de vastgoeddeskundigen wordt het jaar 2011 gekenmerkt door stabiliteit van het winkelvastgoed. In de huurmarkt zijn vooral de high-street brands expansief. Op de investeringsmarkt is er buitengewone interesse van investeerders, vooral in het segment tot € 5 miljoen.

(PAGINA 33)



Julianus Shopping - Tongeren - 8.459 m²



Identificatie

Naam

Intervest Retail nv, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, of Openbare 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 27 oktober 2011.

Sinds 22 december 1998 is de vennootschap erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

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 27 oktober 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 18 november 2011 onder nummer 2011-11-18 / 0173655 .

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

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 vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap,
- ✓ in optierechten op vastgoed,
- ✓ in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend,

- ✓ in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst,
- ✓ in rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks,
- ✓ in vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5, §4 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend, 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.

In overeenstemming met artikel 51 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks mag de vennootschap niet als bouwpromotor optreden, met uitzondering evenwel van occasionele verrichtingen. De vennootschap mag eveneens onroerende goederen zonder aankoopoptie, en, als bijkomende activiteit, met aankoopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 37 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag tevens als bijkomende activiteit beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet toegewezen liquide middelen bezitten overeenkomstig artikel 34, § 2, en artikel 35 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag eveneens afdekkinginstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, kopen of verkopen overeenkomstig artikel 34, § 3, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

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 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.

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.

Uittreksel uit de statuten¹²

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 - 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; dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering.

Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door deze statuten en door artikel 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

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

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

¹² 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.

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.

Bezit

Artikel 11 - Transparantieregeling

Overeenkomstig de wettelijk 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 Financial Services and Markets Authority 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.

Naast de in vorige paragraaf vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3 %).

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.

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.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 9, § 1, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Er dienen dan ook drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

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 en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten, zoals bepaald door het artikel 4 §1, 6 ° en artikel 11 van het KB van 7 december 2010. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevallen 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 7 december 2010 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 Financial Services and Markets Authority 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 Financial Services and Markets Authority heeft overgedragen.

Algemene vergaderingen

Artikel 19 - Vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste 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 - Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door de overlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

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 als kapitaal jaarlijks minstens 80 % van het in Hoofdstuk III van Bijlage C bij het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks bepaalde bedrag als vergoeding van het kapitaal. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen. Tevens dienen de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks in acht genomen te worden.

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 € 68.150 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2011 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van de bevak.

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, Hermann-Debrouxlaan 54. 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 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 het KB van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks 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 Financial Services and Markets Authority 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 € 1.200.000
- ✓ vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- ✓ verplicht beursgenoteerd
- ✓ beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheken
- ✓ een schuldgraad beperkt tot 65 % van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden
- ✓ de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80 % overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vastgoedbevak
- ✓ strenge 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 roerende voorheffing van 21 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen)

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, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), EMSO Bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Nick van Ommen, Hubert Roovers, Taco de Groot en Tom de Witte, 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 7 december 2010, 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.

Brutoaanvangsrendement

Het brutoaanvangsrendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten op jaarbasis op datum van de aanschaffing van de vastgoedbelegging en de investeringswaarde van de vastgoedbelegging.

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 21 % roerende voorheffing (vanaf 31 december 2011).

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

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 enkelvoudige 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 vastgoedbe- vaks 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
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem
T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69
invest@invest.be
www.investretail.be

