

					EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	CONSO 1.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMING OF VAN HET CONSORTIUM^{1,2}:

Intervest Retail NV

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Postnummer: **2600**

Nr.: **18**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van :0431391860- **Antwerpen**

Internetadres⁽³⁾ : **http://www.intervestretail.be**

Ondernemingsnummer

0431.391.860

DATUM **27/10/2011** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

24/04/2013

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2012

tot

31/12/2012

Vorig boekjaar van

01/01/2011

tot

31/12/2011

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt: ja / ~~neen~~⁽¹⁾

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN van de geconsolideerde onderneming

de Groot Taco

Schubertlaan 16, 3723 LN Bilthoven (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 06/04/2011 – 30/04/2014

Roovers Hubert Karel Marie

Franklin Rooseveltlaan 38, 4835 AB Breda (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 06/04/2011 – 30/04/2014

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

het geconsolideerde jaarverslag

het verslag van de commissarissen over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VAN EEN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD:

Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (artikel 113, § 2,4°a van het Wetboek van vennootschappen):

Btw- of nationaal nummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

Totaal aantal neergelegde bladen:

Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
de Groot Taco
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
de Witte Tom
Bestuurder

¹ Schrapen wat niet van toepassing is.

² Een consortium dient de staat IV (blad conso 9) in te vullen

³ Facultatieve vermelding

Nicolaas J.M. van Ommen
Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)
Functie: Bestuurder
Mandaat: 07/04/2010 – 24/04/2013

Tom de Witte
Kamerlingh Onnestraat 69, 2984 ED Ridderkerk, Nederland
Functie: Bestuurder
Mandaat: 01/01/2009 – 29/04/2015

Jean-Pierre Blumberg
Plataandreef 7, 2900 Schoten
Functie : Bestuurder
Mandaat : 07/04/2010 – 24/04/2013

European Maritime Surveys Organisation BVBA
vertegenwoordigd door Chris Peeters
Jan Moorkensstraat 68, 2600 Antwerpen
Functie: Bestuurder
Mandaat: 06/04/2011 – 30/04/2014

Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA
vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander
Berkenlaan 8b, 1831 Diegem
Functie: Commissaris
Mandaat: 07/04/2010 – 24/04/2013

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

Werd de jaarrekening geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet commissaris is? JA /NEEN ¹

Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

Indien taken bedoeld onder A. (Het voeren van de boekhouding van de onderneming) of onder B. (Het opstellen van de jaarrekening) uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of elke erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening).

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2012	2011
Huurinkomsten	4	22.245	21.300
Met verhuur verbonden kosten	4	-133	-54
NETTOHUURRESULTAAT		22.112	21.246
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.459	1.467
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.459	-1.467
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		19	13
VASTGOEDRESULTAAT		22.131	21.259
Technische kosten	5	-837	-717
Commerciële kosten	5	-229	-182
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-83	29
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.227	-1.149
Andere vastgoedkosten	5	-229	-47
VASTGOEDKOSTEN		-2.605	-2.066
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.526	19.139
Algemene kosten	6	-1.049	-1.063
Andere operationele opbrengsten en kosten		60	50
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		18.537	18.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	918	1.526
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	6.406	22.043
Ander portefeuilleresultaat	10	91	-56
OPERATIONEEL RESULTAAT		25.952	41.693
Financiële opbrengsten	11	50	15
Netto interestkosten	11	-5.209	-5.252
Andere financiële kosten	11	-7	-23
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	19	-2.090	-92
FINANCIEEL RESULTAAT		-7.256	-5.352
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		18.696	36.341
Vennootschapsbelasting		-32	-33

BE 0431.391.860

Belastingen	12	-32	-33
NETTORESULTAAT		18.664	36.308

Toelichting:

Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	13.290	12.848
Portefeuilleresultaat	8-9-10	7.415	23.513
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		-2.041	-53

Toerekenbaar aan:

Aandeelhouders van de moedermaatschappij	18.664	36.308
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	13	3,68	7,15
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	3,68	7,15
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	2,62	2,53

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
NETTORESULTAAT	18.664	36.308
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	525	-78
GLOBAALRESULTAAT	19.189	36.230
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	19.189	36.230
Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa		359.792	362.406
Immateriële vaste activa		4	13
Vastgoedbeleggingen	14	359.183	362.213
Andere materiële vaste activa	14	602	162
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	18
Vlottende activa		3.142	1.866
Activa bestemd voor verkoop	15	1.999	333
Handelsvorderingen	15	245	275
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	161	218
Kas en kasequivalenten		216	379
Overlopende rekeningen		521	661
TOTAAL ACTIVA		362.934	364.272
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen		235.080	228.739
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		235.080	228.739
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		115.020	91.035
Nettoresultaat van het boekjaar		18.664	36.308
Minderheidsbelangen	22	0	0
Verplichtingen		127.854	135.533
Langlopende verplichtingen		94.648	94.244
Langlopende financiële schulden	18	89.517	89.022
<i>Kredietinstellingen</i>		89.500	89.000
<i>Financiële leasing</i>		17	22
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	4.998	5.129
Andere langlopende verplichtingen		118	51
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		15	42
Kortlopende verplichtingen		33.206	41.289
Kortlopende financiële schulden	18	27.399	37.619
<i>Kredietinstellingen</i>		27.394	37.614
<i>Financiële leasing</i>		5	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	19	1.697	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.971	2.573
Andere kortlopende verplichtingen	17	210	211
Overlopende rekeningen	17	929	886
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		362.934	364.272

SCHULDGRAAD	31.12.2012	31.12.2011
Schuldgraad (max. 65 %)	33 %	36 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	31.12.2012	31.12.2011
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	46,29	45,04
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	48,07	46,66
Nettoactiefwaarde EPRA	47,61	46,06

BE 0431.391.860

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	RESERVES						Nettoresu- ltaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstru- menten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekh- ouding	Overgedr- agen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves		
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *						
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	98.162	-8.108	-2.449	-2.384	957	86.178	17.632	205.206
Globaalresultaat 2011					-78			-78	36.308	36.230
Overboeking door resultaatverwerking 2010:										
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			5.146	-120				5.026	-5.026	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						-126		-126	126	0
Overige mutaties							36	36	-36	0
Dividend boekjaar 2010									-12.696	-12.696
Balans op 31 december 2011	97.213	4.183	103.308	-8.228	-2.527	-2.510	993	91.036	36.308	228.739
Globaalresultaat 2012					525			525	18.664	19.189
Overboeking door resultaatverwerking 2011:										
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			24.340	-827				23.513	-23.513	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						-92		-92	92	0
Overige mutaties							38	38	-38	0
Dividend boekjaar 2011									-12.849	-12.849
Balans op 31 december 2012	97.213	4.183	127.648	-9.055	-2.003	-2.602	1.031	115.020	18.664	235.080

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2012	2011
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		379	766
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		14.223	12.940
Operationeel resultaat		25.952	41.693
Betaalde interesten		-5.004	-5.103
Andere niet-operationele elementen		-2.175	-273
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-5.130	-23.432
✓ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		131	107
✓ Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	-918	-1.526
✓ Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	64	-122
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-6.406	-22.043
✓ Ander portefeuilleresultaat	10	-91	56
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	19	2.090	92
✓ Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	4
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		580	55
Beweging van activa			
✓ Handelsvorderingen en andere vaste activa		16	0
✓ Handelsvorderingen	15	30	100
✓ Belastingvorderingen en andere vlottende activa	15	57	2.197
✓ Overlopende rekeningen		366	8
Beweging van verplichtingen			
✓ Handelsschulden en andere kortlopende schulden		176	-1.516
✓ Andere kortlopende verplichtingen	17	-1	-421
✓ Overlopende rekeningen		-64	-313
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		8.121	-10.479
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-562	-115
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	14	0	-10.361
Investeringsactiviteiten in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-1.437	-1.924
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-4	-598
Investeringsactiviteiten in activa bestemd voor verkoop		0	-18
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		0	27
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		10.124	2.510
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-22.507	-2.848
Terugbetaling van leningen	18	-29.720	-29.151
Opname van leningen	18	20.000	39.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	18	-5	-4
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		67	3
Betaling van dividenden	13	-12.849	-12.696
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		216	379

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 2012 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 4 maart 2013 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2013.

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 2012.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2012

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: IFRS 7 – Financiële instrumenten: Informatieverschaffing (1/7/2011).

Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2012

IFRS 13 – Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard zal de disclosure verplichtingen van de bevak wijzigingen, afhankelijk van de classificatie van de vastgoedbeleggingen in level 1, 2 of 3. Deze disclosures zullen opgenomen worden in het jaarverslag over boekjaar 2013.

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep: IAS 1 – Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Wijziging IAS 12 – Recovery of Underlying Assets (1/1/2013); Wijziging IAS 19 – Employee Benefits (1/1/2013); IAS 27 – Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 – Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); Wijzigingen IFRS 7 – Disclosures – Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Wijziging IAS 32 – Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014); Wijziging IFRS 1 – Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (1/1/2013); Wijziging IFRS 1 – Government loans (1/1/2013); IFRS 9 – Financial instruments (1/1/2015); 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); Verbetering van IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject (1/1/2013); IFRIC 20 – Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013);

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 22 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 belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

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

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

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

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

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

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

a. Definitie

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

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

b. Eerste opname en waardering

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

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

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

c. Latere uitgaven

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

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

1. *onderhouds- en herstellingskosten*: dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw of project niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "technische kosten".
2. *wederinstaatstellingskosten*: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling".
3. *renovatiowerken*: 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.

Zonnepanelen

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden ze in het resultaat 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 voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de Groep stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere 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 zolang de toekomstige transactie waarschijnlijk is en wordt opgenomen in de verlies- en winstrekening wanneer de toekomstige transactie zich uiteindelijk voordoet. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

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

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

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

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- ✓ De categorie "binnenstadswinkels" omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- ✓ De categorie "baanwinkels en shoppingcentra" betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige 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	Binnenstads-winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Huurinkomsten	10.775	10.010	11.470	11.290			22.245	21.300
Met verhuur verbonden kosten	-45	-3	-88	-51			-133	-54
NETTOHUURRESULTAAT	10.730	10.007	11.382	11.239			22.112	21.246
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	0	19	13			19	13
VASTGOEDRESULTAAT	10.730	10.007	11.401	11.252			22.131	21.259
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	9.899	9.544	10.620	10.675	-1.982	-2.039	18.537	18.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	71	431	847	1.095			918	1.526
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.602	14.297	804	7.746			6.406	22.043
Ander portefeuilleresultaat	50	-129	41	73			91	-56
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	15.622	24.143	12.312	19.589	-1.982	-2.039	25.952	41.693
Financieel resultaat					-7.256	-5.352	-7.256	-5.352
Belastingen					-32	-33	-32	-33
NETTORESULTAAT	15.622	24.143	12.312	19.589	-9.270	-7.424	18.664	36.308

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstads-winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Reële waarde van het vastgoed	201.202	195.695	157.981	166.518	359.183	362.213
✓ waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	112	61	1.325	1.863	1.437	1.924
✓ waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	0	10.361	0	0	0	10.361
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-230	-1.257	-10.643	0	-10.873	-1.257
Investeringswaarde van het vastgoed	206.232	200.587	161.930	170.681	368.162	371.268
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,4 %	5,1 %	7,3 %	6,8 %	6,2 %	5,9 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	33.541	33.644	117.500	127.929	151.041	161.573
Bezettingsgraad (%)	98 %	95 %	97 %	98 %	97 %	97 %

Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Huurinkomsten	14.808	14.630	4.471	3.820	2.966	2.850	22.245	21.300
Reële waarde van het vastgoed	249.597	247.374	56.804	64.428	52.782	50.411	359.183	362.213
Investeringswaarde van het vastgoed	255.837	253.558	58.224	66.038	54.101	51.672	368.162	371.268
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,9 %	5,9 %	7,9 %	5,9 %	5,6 %	5,7 %	6,2 %	5,9 %
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	1.316	1.896	121	10.389	0	0	1.437	12.285
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-1.486	-1.257	-9.157	0	-230	0	-10.873	-1.257

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Huur	22.592	21.579
Huurskortingen	-347	-317
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	38
Totaal huurinkomsten	22.245	21.300

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 huursvoordelen. 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 158 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 45 % (44 % in 2011) van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 12 % van de huurinkomsten (12 % in 2011). In 2012 zijn er 5 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Retail (4 huurders in 2011).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	20.556	21.533
Tussen één en vijf jaar	23.921	25.060
Meer dan vijf jaar	308	335
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	44.785	46.928

De daling in de toekomstige minimum huurinkomsten op 31 december 2012 met € 2,1 miljoen is voornamelijk het gevolg van de verkoop van de niet-strategische panden in Andenne, Beaumont, Mons, Brussel en Hasselt die samen op het einde van vorig boekjaar (31 december 2011) toekomstige minimum huurinkomsten vertegenwoordigden van € 2,5 miljoen.

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-106	-103
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-51	-25
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	24	74
Totaal met verhuur verbonden kosten	-133	-54

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 rubriek behoren.

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	65	57
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.394	1.410
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.459	1.467
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-65	-57
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.394	-1.410
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.459	-1.467
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Recurrente technische kosten	-113	-110
Verzekeringspremies	-113	-110
Niet recurrente technische kosten	-724	-607
Groot onderhoud	-720	-609
Schadegevallen	-4	2
Totaal technische kosten	-837	-717

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 2012 wegens het uitvoeren van een uitgebreider onderhoudsprogramma.

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Makelaarscommissies	-86	-19
Publiciteit	-47	-97
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-96	-66
Totaal commerciële kosten	-229	-182

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

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Leegstandslasten van het boekjaar	-97	1
Leegstandslasten van vorige boekjaren	-11	56
Onroerende voorheffing leegstand	-58	-28
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	83	0
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-83	29

Door de eenmalige terugneming van een overtoollige voorziening in de leegstandslasten van vorige boekjaren vertonen de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen voor 2011 een positief saldo.

Intervest Retail recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Externe beheersvergoedingen	-35	0
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.192	-1.149
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	<i>-193</i>	<i>-180</i>
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-700</i>	<i>-648</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-299</i>	<i>-321</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.227	-1.149

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 externe beheersvergoedingen betreffen het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen.

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-37	-40
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-67	0
Bewakingskosten	-80	0
Overige kosten	-45	-7
Totaal andere vastgoedkosten	-229	-47

De andere vastgoedkosten bevatten hoofdzakelijk kosten die contractueel ten laste vallen van de eigenaar voor Julianus Shopping in Tongeren en bewakingskosten voor Jardin d'Harscamp in Namen.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Belasting ICB	-182	-164
Ereloon commissaris	-91	-88
Bezoldigingen bestuurders	-31	-31
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-6	-11
Personeelsbeloningen	-452	-433
Overige kosten	-273	-322
Totaal algemene kosten	-1.049	-1.063

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

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

in duizenden €

	2012			2011		
	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	442	291	733	398	298	696
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	256	179	435	255	184	439
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	11	6	17	11	9	20
Sociale zekerheid	72	43	115	73	58	131
Variabele vergoedingen	25	15	40	21	17	38
Ontslagvergoedingen	0	17	17	0	0	0
Overige lasten	78	31	109	38	30	68
Vergoedingen van het directiecomité	258	161	419	250	135	385
Voorzitter directiecomité	63	63	126	61	60	121
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>59</i>	<i>59</i>	<i>118</i>	<i>57</i>	<i>56</i>	<i>113</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>8</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>8</i>
Andere leden directiecomité	195	98	293	189	75	264
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>180</i>	<i>78</i>	<i>258</i>	<i>174</i>	<i>59</i>	<i>233</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>15</i>	<i>8</i>	<i>23</i>	<i>15</i>	<i>7</i>	<i>22</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>0</i>	<i>9</i>	<i>9</i>
Totaal personeelsbeloningen	700	452	1.152	648	433	1.081

Het aantal werknemers op jaareinde 2012, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2011: respectievelijk 4 en 2) en 4,5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2011: respectievelijk 4,5 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. Voor boekjaar 2012 bedragen deze bijdragen € 29.000 (2011: € 29.000).

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Aanschaffingswaarde	8.558	1.078
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindering-verliezen	2.315	332
Boekwaarde (reële waarde)	10.873	1.410
Verkoopprijs	11.307	1.845
Verkoopkosten	-9	203
Bijkomende vergoeding Shopping Park Olen	493	888
Netto verkoopopbrengst	11.791	2.936
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	918	1.526

De vastgoedbevak heeft in 2012 enkele niet-strategische panden verkocht in Andenne, Brussel, Mons, Beaumont en Hasselt voor een totale verkoopprijs van € 11,3 miljoen met een meerwaarde van € 0,4 miljoen.

Verder bevat het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen een bijkomende vergoeding van € 0,5 miljoen bekomen van de koper van "Shopping Park Olen" voor eerder opgelopen project-ontwikkelingskosten, conform de gemaakte afspraken van december 2009 bij de verkoop van het project. Het eerst gedeelte van de bijkomende vergoeding voor een bedrag van € 0,9 miljoen is reeds ontvangen in 2011.

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	9.495	29.583
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-3.089	-7.540
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.406	22.043

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het boekjaar 2012 bedragen € 6,4 miljoen (€ 22,0 miljoen) of circa 1,8 % op de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Dit positieve effect is ontstaan door de verlaging van de yields voor enkele binnenstadswinkels als gevolg van de gunstige situatie op de Belgische investeringsmarkt en door de in 2012 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties (voornamelijk door de verhuring aan Desigual in Namen waardoor de reële waarde van dit winkelcomplex met 13 % toegenomen is).

TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	64	-122
Andere variaties	27	66
Totaal ander portefeuilleresultaat	91	-56

TOELICHTING 11. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Financiële opbrengsten	50	15
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-4.719	-4.443
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-490	-809
Andere financiële kosten	-7	-23
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.090	-92
Totaal financieel resultaat	-7.256	-5.352

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) bedraagt - € 5,2 miljoen tegenover - € 5,3 miljoen vorig jaar. Door de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt zijn de interestkosten van de bevak in 2012 verminderd, ondanks de acquisitie van Jardin d'Harscamp in Namen voor € 10,3 miljoen vanaf medio oktober 2011.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.392	-4.129
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-817	-1.123
Totaal netto interestkosten	-5.209	-5.252

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2012 bedraagt 4,0 % inclusief bankmarges (4,3 % voor 2011).

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde interestvoet in 2012 4,6 % inclusief bankmarges (2011: 5,1 %), en voor de kortlopende financiële schulden 2,4 % inclusief bankmarges (2011: 2,9 %).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2013 van de interestlasten van de op 31 december 2012 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2012 bedraagt circa € 4,7 miljoen (voor 2011: € 5,3 miljoen).

Voor het boekjaar 2012 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2011: € 0,4 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten. Gezien de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% momenteel niet realistisch.

TOELICHTING 12. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Vennootschapsbelasting	-32	-33
Totaal belastingen	-32	-33

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan vastgoedbevak. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedvennootschap enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

TOELICHTING 13. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL

Bewegingen van het aantal aandelen

	2012	2011
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	18.664	36.308
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen en waardeverminderingen	158	58
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	2.236	392
✓ Portefeuilleresultaat	-7.610	-23.852
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	13.448	12.906
Verplichte uitkering: 80 %	10.758	10.325
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	13.290	12.848
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	13.290	12.848

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv, bedraagt € 13,3 miljoen in 2012 ten opzichte van € 12,8 miljoen in 2011.

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 €	2012	2011
Gewoon nettoresultaat per aandeel	3,68	7,15
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	3,68	7,15
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,62	2,53

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 2,62 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 24 april 2013. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2012	2011
Dividend per aandeel (in €)	2,62	2,53
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	13.306	12.849
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.

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
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	126.984	102.313
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.977	-8.158
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.003	-2.527
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.602	-2.510
Andere reserves	768	1.066
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	7.610	23.852
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39) en van financiële vaste activa	-2.236	-392
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	220.940	215.040
Eigen vermogen enkelvoudig	235.080	228.739
Geplande dividenduitkering	13.306	12.849
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,62	2,53
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	221.774	215.890
Overblijvende reserve na uitkering	834	849

TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA

✓ VASTGOEDBELEGGINGEN

Investerings- en herwaarderingstabel

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Saldo per einde van het vorige boekjaar	362.213	329.142
Investerings in de portefeuille	1.437	1.924
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	10.361
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-10.873	-1.257
Variaties in de reële waarde	6.406	22.043
Saldo per einde van het boekjaar	359.183	362.213
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	368.162	371.268

Op 31 december 2012 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Retail € 359 miljoen (€ 362 miljoen). Deze daling met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2011 is het gevolg van:

- ✓ de verkoop van een retailpark in Wallonië, drie niet-strategisch gelegen baanwinkelpanden in Hasselt, Mons en Beaumont en een klein pand op een niet-strategische ligging op de Waversesteenweg in Brussel, met een totale boekwaarde van € 10,9 miljoen
- ✓ een waardegroei van de vastgoedportefeuille met € 6,4 miljoen of 1,8 % door huurindexeringen, huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten en door de verlaging van de yields voor binnenstadswinkels als gevolg van de gunstige situatie op de Belgische investeringsmarkt
- ✓ investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille van de bevak voor € 1,4 miljoen.

Het vastgoed is op 31 december 2012 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 368 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.

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

✓ ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Saldo per einde van het vorige boekjaar	162	165
Aankopen	561	110
Verkopen en buitengebruikstellingen	0	-22
Afschrijvingen	-121	-91
Saldo per einde van het boekjaar	602	162

Intervest Retail heeft in 2012 zonnepanelen in eigen beheer geplaatst op de baanwinkel gelegen aan de Boomsesteenweg 660 in Wilrijk. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders AS Adventure, Tony Mertens, Brantano en Prémaman. De subsidie die Intervest Retail hiertoe krijgt, bedraagt € 250 per 1.000 Kwh opgewekte energie. De investering in zonnepanelen bedraagt € 0,5 miljoen en genereert een rendement van 7,6 %. De inkomsten van de zonnepanelen zijn opgenomen in de rubriek 'andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA

Activa bestemd voor verkoop

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Hasselt, Genkersteenweg	1.552	0
Brussel, Waversesteenweg	300	0
Vilvoorde Leuvensestraat - appartementen	147	333
Totaal activa bestemd voor verkoop	1.999	333

Op 31 december 2012 bevatten de activa bestemd voor verkoop de panden in Hasselt en Brussel waarvan de aktes zullen verleden worden in het tweede kwartaal van 2013 alsook een laatste niet verkocht appartement in het project te Vilvoorde.

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Openstaande handelsvorderingen	209	263
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	36	12
Dubieuze debiteuren	110	126
Voorziening dubieuze debiteuren	-110	-126
Totaal handelsvorderingen	245	275

Door de strikte credit control beloopt het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 3 dagen.

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Vorderingen < 30 dagen	88	59
Vorderingen 30-90 dagen	79	18
Vorderingen > 90 dagen	42	186
Totaal openstaande handelsvorderingen	209	263

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

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Terug te vorderen BTW	28	5
Terug te vorderen belastingen	80	0
Vorderingen op verzekeringen	53	166
Overige vorderingen	0	47
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	161	218

TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN

Evolutie van het kapitaal

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2012 € 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 2012 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 87 van de wet van 3 augustus 2012 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 €

Datum	Verrichting	2012	2011
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 €

	2012	2011
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.228	-8.108
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-600	-125
Impact van aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-258	0
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	31	5
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.055	-8.228

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 2012 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Handelsschulden	924	856
Voorschotten ontvangen van huurders	1.151	545
Te ontvangen facturen	647	876
Andere kortlopende schulden	249	296
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.971	2.573

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Te betalen dividenden	32	103
Waarborgen geïnd in faillissementen	103	46
Andere kortlopende verplichtingen	75	62
Totaal andere kortlopende verplichtingen	210	211

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Toe te rekenen interestkosten	651	554
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	278	332
Totaal overlopende rekeningen	929	886

TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2012			2011		
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	27.394	89.500	116.894	37.614	89.000	126.614
Financiële leasing	5	17	22	5	22	27
TOTAAL	27.399	89.517	116.916	37.619	89.022	126.641
Procentueel aandeel	23 %	77 %	100 %	30 %	70 %	100 %

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden €</i>	2012			2011		
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	27.394	89.500	116.894	37.614	89.000	126.614
Niet-opgenomen kredietlijnen	0	20.500	20.500	0	11.000	11.000
TOTAAL	27.394	110.000	137.394	37.614	100.000	137.614
Procentueel aandeel	20 %	80 %	100 %	27 %	73 %	100 %

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 21 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 11 miljoen op 31 december 2011). 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 €	2012				2011			
	Schulden met een resterende looptijd van			Procent ueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Procent- ueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	
Variabel	17.394	27.000	44.394	38 %	17.394	19.000	36.394	29 %
Vast rentend	10.005	62.517	72.522	62 %	20.225	70.022	90.247	71 %
TOTAAL	27.399	89.517	116.916	100 %	37.619	89.022	126.641	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.

De belangrijkste convenanten in de kredietovereenkomsten van Intervest Retail betreffen, naast de vereiste tot het behoud van het bevakstatuut, voornamelijk de bepaling van een maximale schuldgraad, een minimale interestcover ratio, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers.

TOELICHTING 19. 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 waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)" in het financieel resultaat.

Reële waarde en de boekwaarde van de financiële derivaten op jaareinde

Op 31 december 2012 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

	<i>in duizenden €</i>	Start datum	Einde datum	Rente-voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounti ng Ja/nee	Reële waarde	
							2012	2011
1	IRS callable	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Nee	-109	-375
2	IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Nee	-825	-1.511
3	IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Ja	-763	-1.209
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-1.697	
4	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Ja	-1 240	-1.318
5	IRS forward	15.04.2013	15.04.2018	2,29 %	10.000	Nee	-801	-156
6	IRS forward	06.10.2013	06.10.2018	2,60 %	15.000	Nee	-1 326	-287
7	IRS forward	06.10.2013	06.10.2018	2,50 %	10.000	Nee	-834	-144
8	IRS forward	15.12.2013	15.12.2018	2,50 %	10.000	Nee	-797	-129
Andere langlopende financiële verplichtingen					125.000		-4.998	-5.129
Totaal reële waarde financiële derivaten							-6.695	-5.129

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	-2.003	-2.527
✓	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	-2.602	-2.510
✓	In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.090	-92
Totaal reële waarde financiële derivaten		-6.695	-5.129

Deze renteswaps hebben op 31 december 2012 een negatieve marktwaarde van - € 6,7 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 2012 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 de boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

<i>in duizenden €</i>	2012		2011	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	116.916	117.242	126.641	127.464

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 20. BEREKENING GECONSOLIDEERDE SCHULDGRAAD

De geconsolideerde schuldgraad op 31 december 2012 bedraagt 33 %.

<i>In duizenden €</i>	Toelichting	2012	2011
Langlopende financiële schulden	18	89.517	89.022
Andere langlopende verplichtingen		118	51
Kortlopende financiële schulden	18	27.399	37.619
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.971	2.573
Andere kortlopende verplichtingen	17	210	211
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		120.215	129.476
Totaal activa		362.934	364.272
Schuldgraad		33 %	36 %

TOELICHTING 21. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 22) 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).

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Bestuurders	62	62
Directieleden	419	385
Totaal	481	447

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

TOELICHTING 22. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheids- belang <i>In duizenden €</i>	
				2012	2011
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

**TOELICHTING 23. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS
VERBONDEN ENTITEITEN**

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
<i>Incl. niet aftrekbare BTW</i>		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	91	88
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	91	88

TOELICHTING 24. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Op 31 december 2012 heeft Intervest Retail een potentiële voorwaardelijke verplichting inzake de stabiliteitsproblemen in haar binnenstadswinkel in Mechelen. Op basis van haar contractuele aansprakelijkheid met haar huurders, die niet onder de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering valt, is Intervest Retail eventueel schadevergoeding verschuldigd aan Coolcat en H&M. De aansprakelijkheid van Intervest Retail is op heden niet vastgesteld noch is het bedrag van de geleden schade momenteel bekend. Er is een gerechtsdeskundige aangesteld teneinde in de komende maanden de oorzaak van de schade te bepalen en de daaruit voortvloeiende aansprakelijkheid vast te leggen.

Op 31 december 2012 heeft Intervest Retail verder als voorwaardelijke verplichtingen 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 25. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2012.

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 2012 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.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening 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. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2012, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, 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 362.934 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 18.664 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk om een geconsolideerde jaarrekening op te stellen die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, alsook voor het implementeren van een interne controle die het nodig acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van het maken van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting beoordeelt de commissaris de interne controle van de entiteit met betrekking tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de toepasselijkheid van het gehanteerde stelsel inzake financiële verslaggeving, de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Intervest Retail NV per 31 december 2012 een getrouw beeld van de financiële positie van de groep, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van onze opdracht, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 5 maart 2013

De commissaris,

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

Frank Verhaegen

Kathleen De Brabander