

Feel Real Estate



INTERVEST
RETAIL

2012
JAARVERSLAG

Feel Real Estate



INTERVEST
RETAIL

2012
JAARVERSLAG





KERNCIJFERS

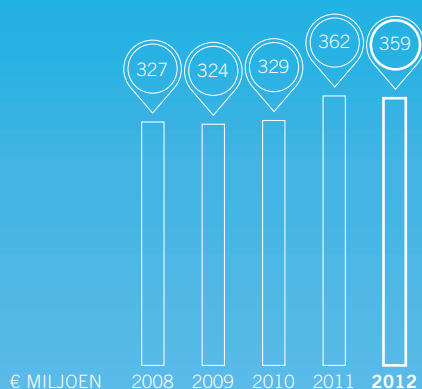
INTERVEST RETAIL IS:

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

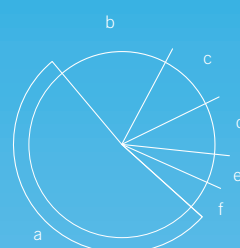
Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille	31.12.2012	31.12.2011
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	359.183	362.213
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	151.041	161.573
Bezettingsgraad (%)	97,3 %	96,6 %

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Spreiding naar aard van de huurders

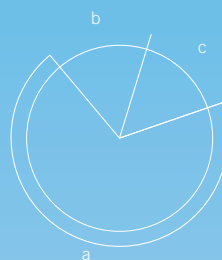


- a — 52% Kleding, schoenen en accessoires
- b — 19% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c — 10% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d — 9% Voedingsspecialzaken en warenhuizen
- e — 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f — 5% Overige



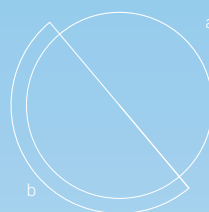
Brussel - 6.578 m²

Geografische spreiding



- a — 69% Vlaanderen
- b — 16% Wallonië
- c — 15% Brussel

Spreiding naar type winkelpand



- a — 50% Baanwinkels en shoppingcentra
- b — 50% Binnenstadwinkels

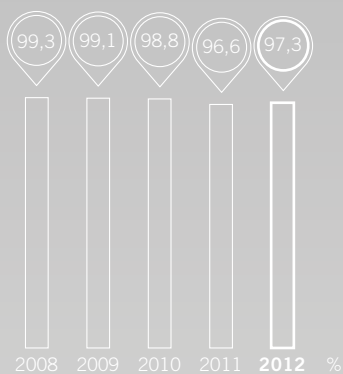
Sterke balans: schuldgraad 33 %

Kerncijfers	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen (€ 000)	235.080	228.739
Vreemd vermogen (€ 000)	127.854	135.533
Schuldgraad (%)	33 %	36 %

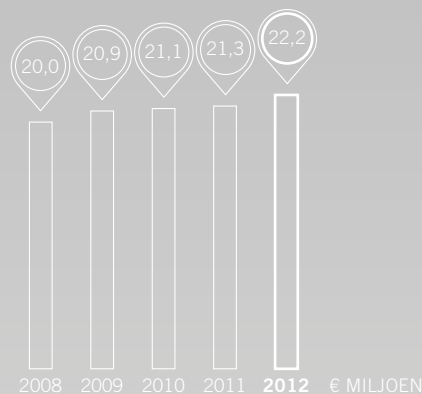
Kerncijfers per aandeel	31.12.2012	31.12.2011
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,29	45,04
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,07	46,66
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	47,61	46,06
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	47,60	44,98
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	3 %	0 %

Positieve resultaten

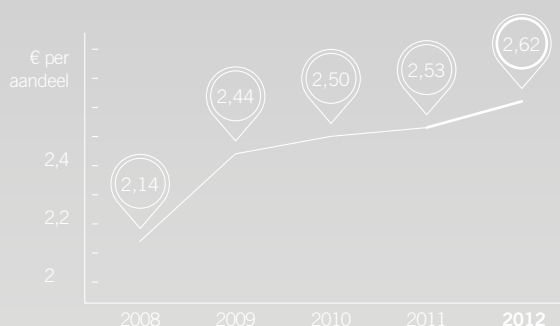
Bezettingsgraad: 97,3 %



Huurinkomsten: € 22,2 miljoen



Brutodividenduitkering: € 2,62 per aandeel



BRUTODIVIDEND VAN INTERVEST
RETAIL STIJGT MET 3,6 % NAAR
€ 2,62 PER AANDEEL IN 2012

Resultaten

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	22.245	21.300
Met verhuur verbonden kosten	-133	-54
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	19	13
Vastgoedresultaat	22.131	21.259
Vastgoedkosten	-2.605	-2.066
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-989	-1.013
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.537	18.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	918	1.526
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.406	22.043
Ander portefeuilleresultaat	91	-56
Operationeel resultaat	25.952	41.693
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.166	-5.260
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.090	-92
Belastingen	-32	-33
Nettoresultaat	18.664	36.308

Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.290	12.848
Portefeilleresultaat	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

	2012	2011
Resultaat per aandeel		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,68	7,15
Brutodividend (€)	2,62	2,53
Nettodividend ¹ (€)	1,97	2,00

¹ Ten gevolge van Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbeveks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2012:	vrijdag 8 februari 2013
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 24 april 2013 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2012	dinsdag 30 april 2013
Record date dividend 2012	donderdag 2 mei 2013
Uitbetaling dividend 2012	vanaf vrijdag 3 mei 2013
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2013:	dinsdag 7 mei 2013
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2013:	dinsdag 30 juli 2013
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2013:	vrijdag 25 oktober 2013

Dividendrendement

OP 31 DECEMBER 2012 NOTEERT DE BEURSKOERS VAN HET INTERVEST RETAIL-AANDEEL € 47,60 WAARMEE HET EEN BRUTODIVIDENDRENDEMENT VAN 5,5 % BIEDT




Gent - 279 m²







Inhoudsopgave

Brief aan de aandeelhouders	10		
Verslag van de raad van bestuur	12	Financieel verslag	64
Profiel	13	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	68
Investeringsbeleid	14	Geconsolideerd globaalresultaat	69
Corporate governance verklaring	16	Geconsolideerde balans	70
Duurzaam ondernemen	29	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	72
Verslag van het directiecomité	30	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	74
De markt van het winkelvastgoed	31	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	75
Belangrijke ontwikkelingen in 2012	34	Verslag van de commissaris	112
Financiële resultaten	38	Enkelvoudige jaarrekening Intervest Retail nv	114
Financiële structuur	42	Algemene inlichtingen	118
Winstbestemming 2012	46	Identificatie	119
Vooruitzichten voor 2013	47	Uittreksel uit de statuten	121
Verslag betreffende het aandeel	48	Commissaris	124
Beursgegevens	49	Liquidity provider	125
Dividend en aantal aandelen	53	Vastgoeddeskundigen	125
Aandeelhouders	54	Vastgoedbevak - wettelijk kader	125
Financiële kalender	55	Verklaring bij het jaarverslag	126
Vastgoedverslag	56	Begrippenlijst	127
Samenstelling van de portefeuille	57		
Overzicht van de portefeuille	60		
Evolutie van de portefeuille	60		
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	61		





Brief aan de aandeelhouders



Geachte aandeelhouder,

Hoewel de impact van de economische crisis in 2012 op de consument en de retailers is vergroot, is het jaar 2012 opnieuw een sterk jaar geweest voor vastgoedbevak Intervest Retail. Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel van de bevak ligt 3,6 % hoger dan in 2011 en de reële waarde van de vastgoedportefeuille is toegenomen met 1,8 % (like-for-like).

De kwaliteit van onze locaties, zowel in de periferie als in de binnenstad, is ook het afgelopen jaar bevestigd door de komst van een aantal nieuwe topretailers zoals Desigual, Calzedonia, Rituals en Armani Jeans in onze portefeuille.

In de topwinkelstraten van de grote steden evenals in de beste retailparken blijven de huren, ondanks de crisis, stijgen. Door een adequaat management slagen we erin om telkens opnieuw bij nieuwe verhuringen het potentieel van onze sterke locaties te benutten.

Nogal wat van onze retailers blijven ondanks de crisis positief gestemd, hebben voldoende vertrouwen en blijven expansiegericht, wat onze markt ondersteunt. Op de eerste plaats zijn er een aantal sterke Belgische retailorganisaties die op doordachte wijze groeien. De ongebreidelde expansie van retailers in steden van minder dan 50.000 inwoners is echter niet meer aan de orde. Er is een duidelijke vraag naar topkwaliteit en de besluitvorming is kritisch.

Er is verder ook een duidelijke tendens naar uitbreiding van de verkoopoppervlaktes, vaak voor bestaande winkellocaties met onderbenut potentieel. Dit fenomeen leeft sterk bij supermarkten en fashion retailers. Onder meer voor Aldi hebben we afgelopen jaar opnieuw winkels mogen uitbreiden, met name op het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge.

Ondanks deze positieve tekenen voor de toekomst en hoewel de rampscenario's voor de Eurozone ondertussen onder controle lijken, is het duidelijk dat de economische crisis nog langere tijd zal aanhouden. Er heerst ook heel wat ongerustheid bij de consument. Belangrijke bedrijfssluitingen zoals deze van Ford in Genk en Arcelor Mittal in Luik hebben een grote impact op het consumentenvertrouwen.

De retailmarkt, en bijgevolg ook het commercieel vastgoed, staat voor een aantal belangrijke uitdagingen. Het toenemend belang van internet verkopen dwingt de retailers om hun business model aan te passen. Verder is de consument steeds beter geïnformeerd, kritisch en minder voorspelbaar.

Bij het winkelen kiest de consument hoe langer hoe meer voor bestemmingen die een aangename beleving toelaten en wenst dit ook af te wisselen. De ene keer kan deze bestemming een groot winkelcentrum zijn, een andere keer een populair en goed bereikbare retailpark of de stad.

Intervest Retail heeft ondertussen, als enige Belgische vastgoedbevak, een kwalitatief sterke positie uitgebouwd op de allerbeste stadslocaties. Dit maakt Intervest Retail als belegging uniek en we wensen onze positie op deze binnenstedelijke locaties te versterken, met een duidelijke focus op kwaliteitslocaties in grotere steden. Gezien de beperkte schuldgraad van 33 % heeft Intervest Retail een zeer comfortabele positie om vlot in te spelen op kansen die zich voordoen. We opereren echter in een schaarse markt en topkwaliteit heeft zijn prijs. Onze marktkennis moet ons toelaten om het potentieel voor de toekomst te beoordelen.

HET BRUTODIVIDEND VAN INTERVEST RETAIL STIJGT IN 2012 MET 3,6 % TOT € 2,62 PER AANDEEL.

DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE STIJGT IN 2012 MET 1,8 % (LIKE-FOR-LIKE) ALS GEVOLG VAN DE STERKE VRAAG NAAR KWALITATIEF VASTGOED OP DE INVESTERINGSMARKT.

DE KWALITEIT DE WINKELLOCATIES IS OOK IN 2012 BEVESTIGD DOOR DE KOMST VAN NIEUWE TOPRETAILERS ZOALS DESIGUAL, CALZEDONIA, RITUALS EN ARMANI JEANS.

OP 31 DECEMBER 2012 BEDRAAGT DE SCHULDGRAAD SLECHTS 33 %.

INTERVEST RETAIL HEEFT IN 2012 DRIE BAANWINKELS EN EEN RETAILPARK VERKOCHT, WAT CIRCA 3 % VAN HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE UITMAAKT.

RETAILERS BLIJVEN OOK IN 2012 NOG STEEDS BEREID OM BIJ HUURHERNIEUWINGEN HOGERE HUREN TE BETALEN VOOR LOCATIES DIE HUN KWALITEIT HEBBEN BEWEZEN.

Onze bestaande baanwinkelportefeuille en de panden in de kleinere steden blijven we koesteren en optimaliseren. Daar waar de mogelijkheid zich voordoet om te verkopen aan voldoende interessante condities zullen we dit zeker overwegen. Zo hebben we in 2012 voor € 11 miljoen panden verkocht met een meerwaarde van 3 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011.

Ook in 2013 zullen we onze inspanningen om retailers en makelaars over onze activiteiten te informeren verder zetten, onder meer door de verdere uitbouw van een gestructureerd accountmanagement.

Voor het boekjaar 2012 kunnen wij u een brutodividend aanbieden van € 2,62 per aandeel in vergelijking met € 2,53 per aandeel voor boekjaar 2011 wat een toename van 3,6 % betekent. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 5,5 % op basis van de beurskoers op 31 december 2012.

We willen van deze gelegenheid gebruik maken om u te danken voor het vertrouwen in deze onzekere tijden. Wij bedanken ook onze trouwe klanten-retailers voor het geloof in onze locaties en in onze relatie, evenals alle medewerkers, voor hun inzet en toewijding het afgelopen jaar.

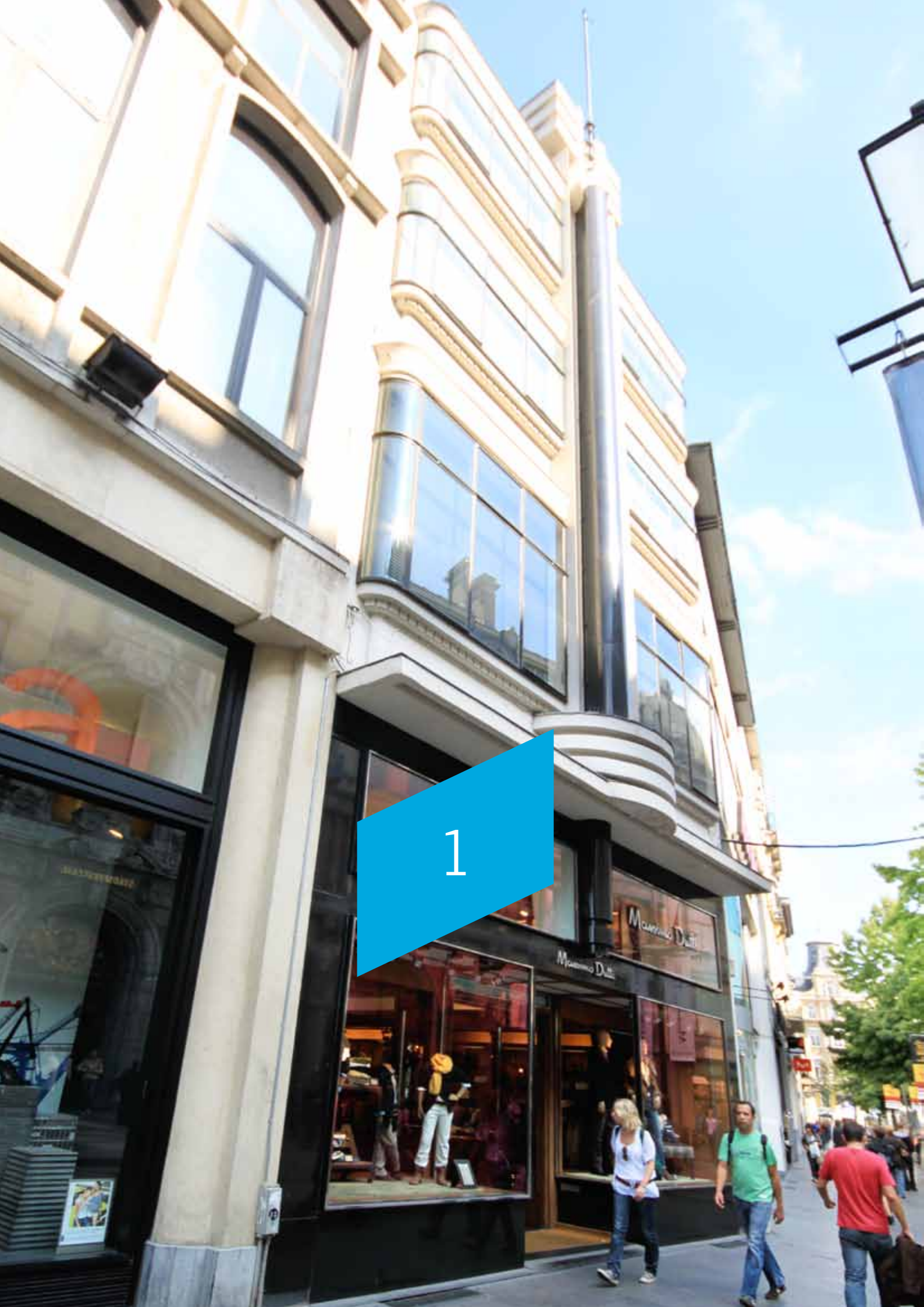
De raad van bestuur

Taco de Groot
Bestuurder



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur





1

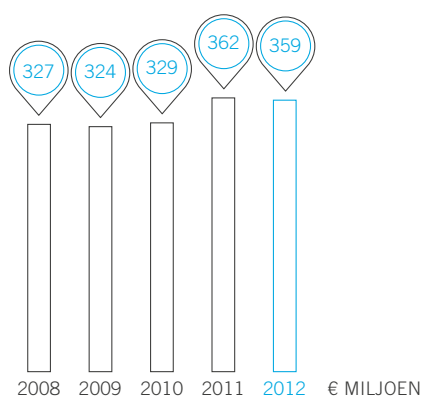
VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Profiel

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

De portefeuille omvat momenteel 258 verhuurbare units, verspreid over 90 verschillende locaties.

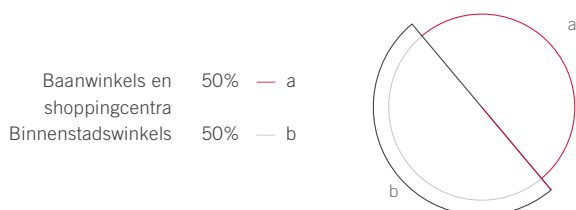
Evolutie van de reële vastgoedwaarde



DE PORTEFEUILLE BESTAAT OP 31
DECEMBER 2012 VOOR 50 % UIT
BINNENSTADSLOCATIES EN 50 % UIT
BAANWINKELS EN SHOPPINGCENTRA.
DE TOTALE REËLE WAARDE VAN DE
VASTGOEDBELEGGINGEN BEDRAAGT OP
31 DECEMBER 2012 € 359 MILJOEN

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

Type onroerend goed



Wilrijk - 4.884 m²

Investeringsbeleid

HET INVESTERINGSBELEID IS GERICHT OP HET BEHALEN VAN EEN COMBINATIE VAN EEN DIRECT RENDEMENT OP BASIS VAN HUURINKOMSTEN EN EEN INDIRECT RENDEMENT OP BASIS VAN DE WAARDEGROEI VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

Intervest Retail wenst op termijn voor 65 % belegd te zijn in toplocaties in de binnenstad in de grotere steden. Intervest Retail meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de meest authentieke en unieke belevingswaarde en tevens als beleggingsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.

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

Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

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

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

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

IN 2012 IS DE FREE FLOAT
VAN HET AANDEEL GESTEGEN
VAN 27,6 % NAAR 34,5 %

Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

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

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

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

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

Verbetering van de risicospreiding

Intervest Retail tracht het beleggingsrisico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals kleding, voeding, doe-het-zelf, binnenhuisinrichting, enz. Daarnaast tracht de vastgoedbevak de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

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

Corporate governance verklaring

Algemeen

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

Intervest Retail hanteert de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode. De corporate governance principes van Intervest Retail zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- ✓ het Corporate Governance Charter
- ✓ de gedragscode
- ✓ de klokkenluidersregeling
- ✓ de richtlijn ter voorkoming van marktmisbruik

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

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

Bestuursorganen

Raad van bestuur

Samenstelling

EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters

Onafhankelijk bestuurder

- Adres:
Jan Moorkensstraat 68
2600 Berchem
- Termijn:
April 2014
- Functie:
Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder Policy Research Corporation nv
- Aanwezigheid: 6/8

Taco de Groot

Bestuurder

- Adres:
Schubertlaan 16 3723 LN Bilthoven
Nederland
- Termijn:
April 2014
- Functie:
Chief executive officer Vastned Retail
- Aanwezigheid: 6/8

Tom de Witte

Bestuurder

- Adres:
Kamerlingh Onnesstraat 69 -
2984 ED Ridderkerk
Nederland
- Termijn:
April 2015
- Functie:
Chief financial officer
Vastned Retail
- Aanwezigheid: 8/8



Hubert Roovers

Bestuurder

- Adres:
Franklin Rooseveltlaan 38 -
4835 AB Breda
Nederland
- Termijn:
April 2014
- Functie:
Bestuurder van vennootschappen
- Aanwezigheid: 7/8

Nick van Ommen

Onafhankelijk bestuurder

- Adres:
Beethovenweg 50 -
2202 AH Noordwijk aan Zee
Nederland
- Termijn:
April 2013
- Functie:
Bestuurder van vennootschappen
- Aanwezigheid: 7/8

Jean-Pierre Blumberg

Voorzitter, onafhankelijk bestuurder

- Adres:
Plataandreef 7 -
2900 Schoten
België
- Termijn:
April 2013
- Functie:
Managing partner Linklaters LLP
- Aanwezigheid: 8/8

Bestuursorganen

Raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders.

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

De raad van bestuur heeft in het jaar 2012 acht maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2012 zijn:

- ✓ goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ goedkeuring van de budgetten 2012 en het businessplan 2013
- ✓ bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)

Taco de Groot en Tom de Witte hebben tijdens het boekjaar 2012 de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail nv vertegenwoordigd.

Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2012 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

- ✓ Nick van Ommen (voorzitter) (aanwezigheid 3/4)
- ✓ Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 4/4)
- ✓ EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters (aanwezigheid 2/4)

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2012 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2012 vier maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2012 zijn:

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

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

Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2012 als volgt samengesteld:

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

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

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het 'Corporate Governance Charter' van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.intervestretail.be). De leden van het directiecomité (met uitzondering van bvba Rudi Taelemans) zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap conform artikel 39 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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



Het directiecomité
Rudi Taelemans, Jean-Paul Sols en Inge Tas

Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de bevak enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en artikelen 17 tot 19 van het KB van 7 december 2010) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de bevak bepaalt dien-aangaande het volgende: "De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd."



Antwerpen - 291 m²

✓ Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van bestuurders en leden van het directiecomité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens het boekjaar 2012.



Gent - 265 m²

Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

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

Basisvergoeding 2012

✓ bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen bedraagt in 2012 als lid van de raad van bestuur € 14.000 per jaar (€ 15.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

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

✓ leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2012 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité bedraagt € 387.759 waarvan € 118.464 voor de voorzitter van het directiecomité. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de bevak.

In 2012 uitbetaalde bonus over 2011

De drie leden van het directiecomité kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 31.000. De hoogte van de toe te kennen bonus is vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2011 lagen deze criteria op het gebied van herverhuringen, bezettingsgraad, investeringen, duurzaamheid, commercialisatie van Julianus Shopping in Tongeren en herfinanciering van kredieten bij financiële instellingen. Op basis van de in 2011 gerealiseerde doelstellingen is in 2012 een bonus toegekend van in totaal € 31.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.



Tongeren - 8.459 m²

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2011 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2013 en bonus over 2012

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2012.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 2,23 % per 1 januari 2013.

In 2012 liggen de bonuscriteria op het gebied van herverhuringen, marketing van het fonds, bezettingsgraad, investeringen binnen het kader van de strategie, duurzaamheid, commercialisatie van Julianus Shopping in Tongeren en herfinanciering van kredieten bij financiële instellingen. De drie leden van het directiecomité komen voor boekjaar 2012 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 39.500. Op basis van de in 2012 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 35.500. Over 2012 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Retail heeft in 2012 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Retail onderhevig is.

DE PERMANENTE EVOLUTIES OP DE VASTGOEDMARKTEN EN DE FINANCIËLE MARKTEN VEREISEN EEN CONTINUE OPVOLGING VAN DE STRATEGISCHE, OPERATIONELE, FINANCIËLE, FINANCIËLE VERSLAGGEVING EN COMPLIANCE RISICO'S TER BEWAKING VAN DE RESULTATEN EN DE FINANCIËLE SITUATIE VAN INTERVEST RETAIL

Strategische risico's en beheer

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Intervest Retail maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid zoals de keuze van:

- ✓ **type vastgoed:** Intervest Retail heeft hoofdzakelijk gekozen te beleggen in (alle typen van) winkelpanden, waarbij de focus ligt op binnenstadwinkels. Baanwinkels en shoppingcentra behoren eveneens tot de portefeuille. Daarnaast tracht de vastgoedbevak de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

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

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

Op 31 december 2012 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 %, de investeringswaarde van het vastgoed verminderen met € 53 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % tot 39 % (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

- ✓ **tijdstip van investeren en desinvesteren:** Op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het winkelvastgoed reageren met enige vertraging op de volatilitéit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Intervest Retail een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing

van investeringen te beperken. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de bevak niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Operationele risico's en beheer

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

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

Bij Intervest Retail zijn er interne controle maatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.

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

Voor elke acquisitie realiseert Intervest Retail eveneens een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale “due

diligence” op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

- ✓ **verhuurrisico's:** Deze risico's hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Intervest Retail inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt per kwartaal de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.
- ✓ **kostenbeheersingsrisico's:** Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Retail zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de asset management afdeling van Intervest Retail een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeurniveaus binnen de bevak.

- ✓ **debiteurenrisico's:** Binnen Intervest Retail gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Intervest Retail hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2012 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 9 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of driemaandelijke basis. De financiële en asset management administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2012 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 3 dagen.

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

- **contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Intervest Retail is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 35 miljoen.

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij Intervest Retail betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence" werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.

- **verzekering**

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand, storm, waterschade en de daaruit voortvloeiende gevolgschade wordt door Intervest Retail verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 155 miljoen (€ 77 miljoen voor de binnenstadswinkels en € 78 miljoen voor de baanwinkels en shoppingcentra) tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 359 miljoen op 31 december 2012 (€ 201 miljoen binnenstadswinkels en € 158 miljoen baanwinkels en shoppingcentra). Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een indekking voorzien ten belope van 36 maanden huur. De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen ten belope van maximaal 20 % van het verzekerde bedrag voor instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden.

- **fiscaliteit**

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

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

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

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak overgenomen worden bij wijze van fusie wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing altijd kan wijzigen. Deze "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW en verschilt van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de bevak conform IAS 40.

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

Financiële risico's en beheer

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

- ✓ **financieringsrisico:** De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de retailportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling van de retailmarktcyclus. Intervest Retail streeft steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen.

Daarnaast streeft Intervest Retail ernaar door transparante informatievervalsing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen.

Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5,0 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van

de langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2012 is 3,1 jaar.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Retail zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schulden-niveau van Intervest Retail of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Intervest Retail nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2012. Indien Intervest Retail deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Intervest Retail is beperkt in zijn leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbevaks toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Intervest Retail bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65 %, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 330 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2012 bedraagt de schuldgraad 33 %.

- ✓ **liquiditeitsrisico:** Intervest Retail dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand, faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient Intervest Retail te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft Intervest Retail voorzien in voldoende kredietruimte bij haar financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

Op 31 december 2012 heeft Intervest Retail € 21 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werking en dividenduitkering.

- ✓ **renterisico:** Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde korte termijn vreemd vermogen (met variabele rente) en twee derde lange termijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgevoerd. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2012 bestaat 66 % van de kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 34 % zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,9 jaar.

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

Intervest Retail onderhoudt handelsrelaties met 5 banken:

- de banken die de financiering verzekeren, zijn: ING België nv, BNP-Paribas Fortis, Banque LBLux sa, Belfius Bank en Verzekeringen nv en KBC Bank nv
- de banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: BNP-Paribas Fortis, ING België nv en KBC Bank nv

Intervest Retail herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige crisiscontext van de banksector kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Intervest Retail in gebreke zou kunnen blijven. Het financieel model van Intervest Retail steunt op een

structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 0,2 miljoen op 31 december 2012.

Financiële verslaggevingsrisico's en beheer

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

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

Compliance risico's en beheer

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Intervest Retail beperkt dit risico door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers en bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest Retail in het verleden reeds een interne gedragscode (code of conduct) en een klokkenluidersregeling opgesteld.

Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille is in 2012 elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, de Crombrugghe & Partners, Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Compliance officer

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

“Comply or explain”-principe

In 2012 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken (explain):

- ✓ Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)
De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.
- ✓ Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris
De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid conform bepaling 2.9. die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.

Duurzaam ondernemen

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

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

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

Als randvoorwaarden daarbij gelden steeds:

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

Intervest Retail heeft in 2012 verschillende mogelijkheden onderzocht om hernieuwbare energie te genereren via zonnepanelen op bepaalde baanwinkels. Hiertoe zijn bedrijven gecontacteerd die voor eigen rekening fotovoltaïsche systemen plaatsen op daken van grote gebouwen, zoals opslaghallen, en dit via een opstalovereenkomst. De opgewekte groene energie wordt dan aan voordelige tarieven aangeboden aan de huurders.

De dakoppervlakte van de baanwinkels van Intervest Retail blijkt echter te beperkt om interessant te zijn voor deze bedrijven. Bovendien zijn de subsidies in grote mate teruggeschroefd wat de financierbaarheid van dergelijke projecten bemoeilijkt.

Daarom heeft Intervest Retail ervoor geopteerd om in eigen beheer zonnepanelen te plaatsen en heeft hiervoor de baanwinkels gelegen aan de Boomsesteenweg 660 in Wilrijk gekozen aangezien deze een voldoende grote dakoppervlakte hebben. 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. Deze investering in zonnepanelen bedraagt € 0,5 miljoen en genereert een rendement van 7,6 %.

COMPANY
WOMEN'S WEAR

2





VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITE



De markt van het winkelvastgoed

Rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Retail over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt in 2012 en een vooruitblik naar 2013.

Intervest Retail heeft haar drie vastgoeddeskundigen uitgenodigd om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 10 januari 2013.

Gesprekspartners: Jean-Paul Sols en Rudi Taelmans (Intervest Retail), Kris Peetermans, Mathias Gerrits, Jef Van Doorslaer en Boris van Haare Heijmeijer (Cushman & Wakefield), Pieter Paepen, Peter de Groot en Frederic Vandeputte (CB Richard Ellis) en Guibert de Crombrugghe (de Crombrugghe & Partners). De bedrijfsrevisor van Intervest Retail, Deloitte Bedrijfsrevisoren, heeft eveneens het gesprek gevolgd.

 VOLGENS DE VASTGOEDDESKUNDIGEN BLIJFT DE BELGISCHE VERHUUR- EN
EN INVESTERINGSMARKT VOOR WINKELVASTGOED EEN STABIELE MARKT, ZOWEL
WAT BINNENSTEDEN, BAANWINKELS ALS SHOPPINGCENTRA BETREFT 

Economische situatie

De Europese retailmarkt ondergaat een crisisperiode met stijgende werkloosheidscijfers en een laag consumentenvertrouwen wat leidt tot lagere omzetten en faillissementen voor verschillende winkelketens. Ook in België daalt het consumentenvertrouwen, maar in tegenstelling tot de algemene Europese tendens blijft de omzet van de meeste retailers stabiel of gaat deze zelfs in stijgende lijn. Dit fenomeen is typisch voor de Belgische retailmarkt: omzetcijfers vertonen minder grote schommelingen dan in andere Europese landen, zowel in perioden van hoogconjunctuur als in perioden van laagconjunctuur.



Rondetafelgesprek met vastgoeddeskundigen

Verhuurmarkt

De onzekerheid op de Europese markt maakt dat retailers ook in België voorzichtiger en kieskeuriger zijn. Ze beschikken nog steeds over voldoende investeringscapaciteit voor nieuwe vestigingen, maar worden selectiever. Ze blijven voornamelijk actief in de top 6-winkelstraten van België (Antwerpen Meir, Brussel Nieuwstraat, Luik Vinâve d'Ile, Gent Veldstraat, Hasselt Hoogstraat, Brugge Steenstraat en Brussel Louizalaan) en op de betere perifere locaties, maar hun interesse in shoppingcentra en secundaire winkelstraten en binnensteden is duidelijk afgenomen.

Niettemin is de verhuuractiviteit globaal gezien stabiel gebleven tegenover 2011 en is deze nog steeds hoger dan in 2009 en 2010. De huurniveaus kennen sinds 2004 een constante stijging. In 2013 worden er eerder stabiele huurniveaus verwacht. Eigenaars zijn bereid inloophuren en kortingen toe te kennen om zo op langere termijn een hoger niveau te realiseren.

Voor de top 6-winkelstraten van het land worden stabiele huurniveaus verwacht. Voor de Antwerpse Meir en de Brusselse Nieuwstraat liggen de tophuren op € 1.800/m². In de beste winkelstraten blijkt dat voor huurcontracten die in periodes van hoogconjunctuur zijn afgesloten en die ondertussen op eerste huurhernieuwing zijn gekomen, de huurders veelal aan dezelfde voorwaarden de huurhernieuwing vragen. Een verzoek tot een lagere huur na afloop van de eerste negenjarige periode blijft uitzonderlijk.

De instroom van nieuwe winkelformules die vaak extra dynamiek geven aan de markt, hebben in 2012 een relatief beperkt aandeel in de marktactiviteit. Nieuw op de Belgische markt is ondermeer Ethan Allen die

zich gevestigd hebben op de Zavel in Brussel en op de Lange Nieuwstraat in Antwerpen. Andere nieuwkomers zijn Picard, Vicomte Arthur, Artu Napoli, Sam Friday, enz.

Huurniveaus van baanwinkels, kennen de laatste jaren ook een aanzienlijke huurgroei. De huurprijzen van de beste baanwinkellocaties bedraagt momenteel circa € 150 m²/jaar voor de beste locaties. Huurders die eerder voornamelijk actief zijn geweest in de binnenstad zoals H&M, Lola & Lisa, C&A, Torfs, Veritas en Standaard Boekhandel vestigen zich eveneens in retailparken hetgeen de vraag ondersteunt. Baanwinkels hebben ondertussen veel minder een discount imago dan vroeger het geval was. De huurprijzen blijven hier eveneens stabiel terwijl deze van shoppingcentra en secundaire binnensteden licht onder druk komen te staan.

Ook leegstand is voorlopig nog geen algemeen probleem op de Belgische retailvastgoedmarkt. In de top 6-winkelstraten beperkt de leegstand zich zelfs tot 0,1 %. Algemene leegstandcijfers die in de media worden gepubliceerd, geven soms een wat vertekend beeld aangezien winkels die zich in een transformatiefase bevinden vaak ook mee worden gerekend als leegstand. Vaak genereren deze panden nog wel huur. Alleszins dient gesteld dat retailers sneller dan voorheen, op secundaire locaties, besluiten om vestigingen te sluiten indien ze niet rendabel zijn. In sommige steden is er duidelijk leegstand wat veelal te maken heeft met een plaatselijk overaanbod aan winkels of ook door een onaangepast lokaal beleid inzake mobiliteit en parkeren.

Investeringsmarkt

Kenmerkend voor 2012 is het hoge volume aan investeringen. Voor het eerst is er meer in winkelvastgoed dan in kantoren geïnvesteerd. Dit heeft vooral te maken met het feit dat privé-investeerdere in belangrijke mate interesse tonen voor investeringen in winkelvastgoed.

Rendementen op de investeringsmarkt zijn in 2012 eerder stabiel gebleven. Voor grotere transacties, boven € 10 miljoen, bedraagt de prime yield ongeveer 4,25 % voor de allerbeste locaties.

Zoals steeds zijn vooral privé-investeerdere actief die soms bereid zijn bijzonder lage rendementen te betalen. Vermogende particuliere zijn eerder vooral actief in het segment tot maximaal € 5 miljoen. Sedert 2012 blijkt echter dat dit plafond duidelijk doorbroken wordt en dat zij eveneens grotere transacties aangaan.

Projecten

De Brusselse rand verwacht in de komende jaren drie nieuwe grootschalige winkelprojecten. U-Place in Machelen voorziet 55.000 m² retailoppervlakte, omvat zowel kleine als grote uit winkelloppervlakten en richt zich tot een doelpubliek in de ruime omgeving rond het Brusselse, zoals Mechelen en Leuven. Just Under the Sky nabij Schaarbeek zal voor 60 % uit grotere winkelloppervlakten bestaan en beperkt haar bereik tot klanten uit de Brusselse noordrand. Beide projecten worden voorzien tegen 2014 - 2015. Het derde project NEO aan de Heysel wordt pas tegen 2020 verwacht.



Antwerpen - 678 m²

Belangrijke ontwikkelingen in 2012

Verhuringen

DE KWALITEIT VAN DE WINKELLOCATIES IN DE INTERVEST RETAIL PORTEFEUILLE IS OOK IN 2012 BEVESTIGD DOOR DE KOMST VAN NIEUWE TOPRETAILERS ZOALS DESIGUAL, CALZEDONIA, RITUALS EN ARMANI JEANS

Retailers zijn in 2012 minder expansief geweest dan de vorige jaren. Ze nemen een eerder afwachtende houding aan en stellen hun eisen hoger in. Op minder goede locaties vertrekken ze of sluiten ze huurhernieuwingen af aan thans geldende voorwaarden of lager.

Omdat de vastgoedportefeuille van Intervest Retail voornamelijk uit retailvastgoed op topliggingen bestaat, resulteren veel van de afgesloten transacties nog in gelijke of stijgende huurniveaus. In de tweede jaarhelft van 2012 is bij de verhuring van de baanwinkels op de Boomssteenweg in Wilrijk en op het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge nog een gemiddelde huurgroei van ruim 30 % tegenover de huidige huur gerealiseerd. Ook de Antwerpse binnenstad waar een huurhernieuwing gerealiseerd is met een huurverhoging van bijna 48 % tegenover de huidige huur, blijft sterk.

Verder heeft Intervest Retail het jaar 2012 kunnen afsluiten met twee mooie verhuringen op enkele referentiepanelen in haar portefeuille in Antwerpen, goed voor een gemiddelde huurstijging van circa 5 %. Het betreft in beide gevallen handelshuurovereenkomsten afgesloten voor een periode van 9 jaar.

✓ LEYSSTRAAT 28-30: ARMANI JEANS

Voor het monumentale hoekpand op de Leysstraat 28-30 is een nieuw huurcontract getekend met Armani Jeans. De huurovereenkomst vangt aan op 1 juli 2013 en na verbouwingen zal de Armani groep op deze toplocatie haar tweede winkel openen in Antwerpen, na de Emporio Armani-store op Hopland.

Binnen de Armani groep, een van de belangrijkste luxe groepen wereldwijd, is de Armani Jeans lijn een hedendaagse en ontspannen interpretatie van de Armani stijl. Zij biedt een ruime collectie dames- en heren prêt-à-porter, parallel met het denim segment dat het hart van de collectie vormt, en een volledig gamma accessoires (tassen, schoenen, brillen en parfum).

De Armani Jeans winkel zal twee niveaus innemen, goed voor een totale oppervlakte van 528 m².



Antwerpen - 140 m²

✓ LEYSSTRAAT 17: RITUALS

Schuin tegenover bovenstaand pand is voor het gebouw gelegen op Leysstraat 17 een huurovereenkomst afgesloten met Rituals die aanvangt per 1 maart 2013. Rituals, dat zich situeert in het segment van luxe "Home en Body Cosmetics", huurt 140 m² op het gelijkvloers en zal met haar komst haar sterke aanwezigheid in de Antwerpse binnenstad verder bestendigen. Tegelijkertijd verwelkomt de Leysstraat hiermee een kwalitatieve retailer die de mix perfect verder aanvult. Rituals heeft momenteel ruim 220 winkels wereldwijd, aangevuld met een webshop en shop-in-shops in vooraanstaande warenhuizen, luchthavens en hotels.

Tijdens het boekjaar 2012 zijn in totaal 8 huurovereenkomsten getekend met nieuwe huurders met een gemiddelde huurgroei van 21 % tegenover de vorige huur. Verder zijn er 25 huurhernieuwingen afgesloten met zittende huurders met een huurgroei van gemiddeld 22 %. Dit is samen goed voor een huurtoename van 22 % voor deze verhuurtransacties die circa 15 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van de portefeuille. Uitschieters zijn de binnenstad van Antwerpen (+ 19 %) en de baanwinkelparken Gouden Kruispunt in Tielt-Winge (+ 35 %) en Boomsesteenweg in Wilrijk (+ 27 %). Deze transacties zullen een aanvang nemen in de komende maanden.

Toch heeft ook Intervest Retail gevoeld dat retailers selectiever worden en niet meer bereid zijn nog hogere huren te betalen. Panden waar de huurder is vertrokken, kennen soms perioden van leegstand of blijven langere tijd leeg. De bezettingsgraad van de bevak blijft evenwel hoog op 97,3 % op 31 december 2012. De stijging ten opzichte van 31 december 2011 is mede het gevolg van de verhuring aan Desigual in Namen en enkele tijdelijke verhuringen in leegstaande units. Ook in 2013 zal Intervest Retail verdere inspanningen leveren om leegstand te beperken.

De renovatie van het baanwinkelpark Rooseveltcenter in het centrum van Vilvoorde is succesvol afgerond. Intervest Retail stelt nu alles in het werk om het centrum volledig te verhuren. Momenteel blijven nog drie units beschikbaar. De herontwikkeling heeft tot een waardegroei van het pand van ruim 10 % geleid (t.o.v. de reële waarde net vóór herontwikkeling, zijnde 31 maart 2011).

Voor Julianus Shopping in Tongeren blijft de situatie onveranderd. De bezettingsgraad van het centrum bedraagt 91 % op 31 december 2012. Er zijn momenteel vier units onverhuurd maar Intervest Retail verwacht dat enkele huurders het centrum zullen verlaten in 2013.

Rendementen van zowel baanwinkels als binnenstedelijke panden zijn licht naar beneden aangepast door de positieve evolutie van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed. Voor baanwinkels is het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 6,9 % op 31 december 2012 (6,9 % op 31 december 2011) en voor binnenstadswinkels is dat 5,4 % (5,5 % op 31 december 2011).

Het toprendement op 31 december 2012 is net als vorig jaar voor het pand in de Huidevettersstraat te Antwerpen met 4 %. Op 31 december 2011 was dit nog 4,1 %.



Vilvoorde - 8.069 m²

Stabiliteitsproblemen in binnenstadswinkel in Mechelen

In de binnenstadswinkel van Intervest Retail, gelegen op Bruul 40/44 in Mechelen, hebben zich eind augustus 2012 stabiliteitsproblemen voorgedaan. De vaststellingen van de bouwkundige ingenieurs wijzen op een plaatselijk bouwtechnisch probleem ter hoogte van de scheiding tussen de winkel verhuurd aan Coolcat en die verhuurd aan H&M. Plaatselijk is de staalstructuur overbelast geworden en heeft deze bewogen. Een plaatselijke verzakking heeft ernstige scheuren in de gevel veroorzaakt. Het is tot op heden onduidelijk wat de aanleiding is geweest tot het optreden van deze verzakking.

De nodige stuttingswerken en veiligheidsmaatregelen zijn uitgevoerd en de veiligheid van de panden is gegarandeerd. De winkel van H&M is na twee weken heropend. De winkel van Coolcat blijft evenwel gesloten gezien de schoring die aangebracht is in de winkel. De beëindiging van de huurovereenkomst met Coolcat was reeds tegen jaareinde 2012 voorzien in het kader van geplande verbouwingswerken aan het gebouw.

Intervest Retail heeft voor de betreffende panden de stedenbouwkundige vergunning bekomen voor de realisatie van een woonproject van 19 lofts boven de winkels, de vernieuwing van de gevel van het H&M-gebouw en de heropbouw van het hoekgebouw waarin Coolcat is gevestigd. Mede gezien de reeds geplande afbraak van de winkel van Coolcat in dit woonproject zullen de herstelkosten voor dit gedeelte van het pand beperkt blijven.

Intervest Retail heeft een verzekering "Burgerlijke Aansprakelijkheid Gebouwen" afgesloten die tussenkomen in de schade aan derden waarvoor Intervest Retail eventueel aansprakelijk zou worden gesteld.

Op basis van haar contractuele aansprakelijkheid met haar huurders, die niet onder bovenvermelde 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.

Na neerlegging van het rapport van de gerechtelijk deskundige met betrekking tot de oorzaak van de stabiliteitsproblemen, zal Intervest Retail in overleg gaan met haar technische adviseurs en de haalbaarheid van het renovatieproject (ontwikkeling van 19 lofts op de bovenliggende verdiepingen) herbekijken en desgevallend aanpassen.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

In 2012 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille geëvolueerd van € 362 miljoen naar € 359 miljoen. Deze daling kan als volgt gedetailleerd worden (in miljoen €):

Reële waarde portefeuille op 1 januari 2012	362
✓ investeringen in bestaande portefeuille	2
✓ aankopen vastgoedbeleggingen	0
✓ verkopen vastgoedbeleggingen	-11
✓ niet-gerealiseerde meerwaarden	9
✓ niet-gerealiseerde minderwaarden	-3
Reële waarde portefeuille op 31 december 2012	359

De schaarste op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed heeft in 2012 geresulteerd in een verdere waardegroei van de vastgoedportefeuille met 1,8 %. Deze waardegroei is voornamelijk het gevolg van het verlagen van de rendementen maar is eveneens gunstig beïnvloed door de inwerkingtreding van verschillende nieuwe huurovereenkomsten en huurhernieuwingen die zijn afgesloten aan hogere huurprijzen.

Desinvesteringen van vastgoed

INTERVEST RETAIL HEEFT IN 2012 DRIE BAANWINKELS EN EEN RETAILPARK VERKOCHT VOOR IN TOTAAL € 11 MILJOEN, WAT CIRCA 3 % VAN HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE UITMAAKT

Het is de strategie van Intervest Retail om op termijn het aandeel van de baanwinkels in de vastgoedportefeuille van de bevak te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 65 % binnenstadswinkels in de portefeuille, bij voorkeur gelegen op toplocaties.

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

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

Binnen dit kader heeft Intervest Retail het voorbije jaar in totaal 3 buitenstedelijke baanwinkelpanden (gelegen in Hasselt, Beaumont en Mons) en een retailpark in Wallonië gedesinvesteerd. Ook een klein pand gelegen op een niet-strategisch deel van de Waversesteenweg in Brussel is in 2012 verkocht.

Het retailpark betreft de site in Andenne gelegen aan avenue Albert 1er 137-139, bestaande uit 7 winkelunits, voornamelijk verhuurd aan Red Market, Koodza, Piocheur en Charles Vögele.

De totale verkoopprijs van deze panden bedraagt € 11,2 miljoen. Deze verkoopprijs is gemiddeld circa 3 % boven de boekwaarde die € 10,9 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op 31 december 2011). Deze reële waarde vertegenwoordigt circa 3 % van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak op 31 december 2012.

De gezamenlijke jaarlijkse huurinkomsten van het verkochte retailpark, de baanwinkels en het pand in Brussel bedragen € 0,9 miljoen of circa 4 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de bevak.

Investerings

Wat betreft nieuwe investeringen ligt de focus van Intervest Retail op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed op toplocaties in de binnenstad van grotere steden in België. Wegens de schaarste van dit beleggingsproduct in de huidige markt, heeft Intervest Retail in boekjaar 2012 geen investeringen doorgevoerd.



Brugge - 1.998 m²

Financiële resultaten²

Winst- en verliesrekening

DE HUURINKOMSTEN VAN INTERVEST RETAIL NEMEN IN 2012 TOE MET 4 %

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	22.245	21.300
Met verhuur verbonden kosten	-133	-54
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	19	13
Vastgoedresultaat	22.131	21.259
Vastgoedkosten	-2.605	-2.066
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-989	-1.013
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.537	18.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	918	1.526
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.406	22.043
Ander portefeuilleresultaat	91	-56
Operationeel resultaat	25.952	41.693
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.166	-5.260
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.090	-92
Belastingen	-32	-33
NETTORESULTAAT	18.664	36.308
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat ³	13.290	12.848
Portefeilleresultaat	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
RESULTAAT PER AANDEEL	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,68	7,15
Brutodividend (€)	2,62	2,53
Nettodividend ⁴ (€)	1,97	2,00

² Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2011.

³ Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 13 van het financieel verslag.

⁴ Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbelevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

De **huurinkomsten** van Intervest Retail bedragen in boekjaar 2012 € 22,2 miljoen (€ 21,3 miljoen). Deze stijging met 4 % is voornamelijk te danken aan de verwerving van het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen in oktober 2011, aan de verhuring aan Desigual in Jardin d'Harscamp en aan indexaties en huurhernieuwingen van de bestaande huurovereenkomsten.

De **vastgoedkosten** van de bevak die € 2,6 miljoen bedragen, zijn in 2012 met € 0,5 miljoen toegenomen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 2,1 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door hogere onderhouds- en herstellingskosten alsook door de toename van de leegstandskosten en andere vastgoedkosten voor Jardin d'Harscamp in Namen en Julianus Shopping in Tongeren.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bevinden zich met € 1,0 miljoen in 2012 op hetzelfde niveau als vorig jaar (€ 1,0 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten, deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten maakt dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2012 stijgt met € 0,3 miljoen tot € 18,5 miljoen (€ 18,2 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,9 miljoen in 2012 en bevat € 0,5 miljoen voor het tweede gedeelte van de bijkomende vergoeding, bekomen van de koper van Shopping Park Olen, voor eerder opgelopen projectontwikkelingskosten, conform de gemaakte afspraken van december 2009 bij de verkoop van het project⁵. Verder heeft de vastgoedbevak in 2012 enkele niet-strategische panden verkocht in Mons, Beaumont en Hasselt voor een totale verkoopprijs van € 11,2 miljoen met een meerwaarde van circa € 0,3 miljoen.

De positieve **variëaties 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 vastgoedportefeuille⁶. 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).

DE POSITIEVE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BEDRAGEN IN 2012 1,8 % TEN OPZICHTE VAN 6,6 % IN 2011

⁵ Zie persbericht dd. 8 december 2009: "Vastgoedbevak Intervest Retail, genoteerd op NYSE Euronext Brussel, desinvesteert haar site "Shopping Park Olen"."

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

DE GEMIDDELDE RENTEVOET VAN DE UITSTAANDE KREDIETEN VAN DE BEVAK BEDRAAGT VOOR BOEKJAAR 2012 4,0 % INCLUSIEF BANKMARGES (4,3 %)

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2012 de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 2,1 miljoen (- € 0,1 miljoen). Deze afwaardering is het gevolg van de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt.

Het **nettoresultaat** van Intervest Retail voor boekjaar 2012 bedraagt € 18,7 miljoen (€ 36,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 13,3 miljoen in vergelijking met € 12,8 miljoen in 2011. Deze toename met 3,4 % is voornamelijk te danken aan de stijging van de huurinkomsten, en de daling van de financieringskosten, dit deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten.
- ✓ het **portefeuilleresultaat** van € 7,4 miljoen (€ 23,5 miljoen) voornamelijk als gevolg van het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en van de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door de verlaging van de yields van enkele binnenstadswinkels door de gunstige situatie op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed.
- ✓ de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van - € 2,0 miljoen (- € 0,1 miljoen).

Voor het boekjaar 2012 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail dus toe tot € 13,3 miljoen (€ 12,8 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2012 een **brutodividend** van € 2,62 per aandeel vergeleken met € 2,53 in 2011. Dit is een stijging van het dividend met 3,6 % per aandeel. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 5,5 % op basis van de beurskoers op 31 december 2012.

⁶ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

Balans

in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
ACTIVA		
Vaste activa	359.792	362.406
Vlottende activa	3.142	1.866
TOTAAL ACTIVA	362.934	364.272
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen		
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	115.020	91.035
Nettoresultaat van het boekjaar	18.664	36.308
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen	94.648	94.244
Kortlopende verplichtingen	33.206	41.289
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	362.934	364.272
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,29	45,04
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,07	46,66
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	47,61	46,06
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	47,60	44,98
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	3 %	0 %
Schuldgraad (max. 65 %)	33 %	36 %

EEN RELATIEF LAGE SCHULDGRAAD VAN 33 % OP 31 DECEMBER 2012 (36 % OP 31 DECEMBER 2011) EN FINANCIERINGEN MET GOED GESPREIDE VERVALDATA VERSCHAFFEN INTERVEST RETAIL EEN STABIELE BALANSPOSITIE

Actief

DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT € 359 MILJOEN OP 31 DECEMBER 2012

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 € 11 miljoen
- ✓ een waardegroei van de vastgoedportefeuille met € 6 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 € 2 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.

DOOR DE STRIKTE CREDIT CONTROL BELOOPT HET AANTAL DAGEN OPENSTAAND KLANTENKREDIET SLECHTS 3 DAGEN

De **vlottende activa** bedragen € 3 miljoen (€ 2 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 2 miljoen uit activa bestemd voor verkoop, met name een baanwinkelpand in Hasselt.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 235 miljoen (€ 229 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2012.

IN 2012 IS DE FREE FLOAT VAN HET AANDEEL GESTEGEN VAN 27,6 % NAAR 34,5 %

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 115 miljoen (€ 91 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- ✓ een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 119 miljoen (€ 95 miljoen), samengesteld uit een reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 128 miljoen (€ 103 miljoen), en een reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Immers, conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2012 - € 9 miljoen (- € 8 miljoen)
- ✓ een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die:
 - onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 2 miljoen (- € 3 miljoen)
 - niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 3 miljoen (- € 2 miljoen)
- ✓ overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn.

Op 31 december 2012 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 46,29 (€ 45,04). Daar de beurskoers € 47,60 bedraagt op 31 december 2012, noteert het aandeel Intervest Retail met een premie van circa 3 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2011 licht toegenomen tot € 95 miljoen (€ 94 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 90 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 5 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 33 miljoen (€ 41 miljoen) en bestaan in hoofdzaak voor € 27 miljoen (€ 38 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende korte termijn financieringen en een kredietlijn van € 10 miljoen die binnen het jaar vervalt en moeten terugbetaald of verlengd worden. De afname met € 11 miljoen is voornamelijk het gevolg van de in 2012 gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 2 miljoen uit de negatieve marktwaarde van de kortlopende afdekkingsinstrumenten en voor € 3 miljoen uit handelschulden en andere kortlopende schulden.

Financiële structuur

Kenmerken financiële structuur

Intervest Retail heeft op 31 december 2012 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2013 uit te voeren.

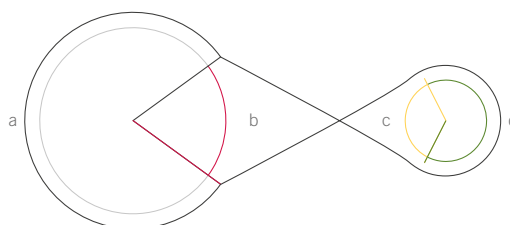
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2012:

- ✓ bedrag financiële schulden: € 117 miljoen
- ✓ 80 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar
- ✓ goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2013 en 2017
- ✓ spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ € 21 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ 62 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 38 % een variabele rentevoet
- ✓ vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,9 jaar
- ✓ gemiddelde rentevoet voor 2012: 4,0 % inclusief bankmarges (2011: 4,3 %)
- ✓ marktwaarde van de financiële derivaten: € 6,7 miljoen negatief
- ✓ beperkte schuldgraad van 33 % (wettelijk maximum: 65 %) (36 % op 31 december 2011)

Verhouding van langetermijn- en kortermijn- financieringen

Op 31 december 2012 zijn 80 % van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Retail langetermijnfinancieringen. 20 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 dagen) (€ 17,4 miljoen) en 7 % uit een bilateraal krediet dat in 2013 verlengd of terugbetaald dient te worden (€ 10 miljoen).

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a — 80% Langetermijnkrediet
- b — 20% Kortetermijnkrediet
- c — 7% Krediet te heronderhandelen in 2013
- d — 13% Krediet met onbeperkte looptijd op 364 dagen

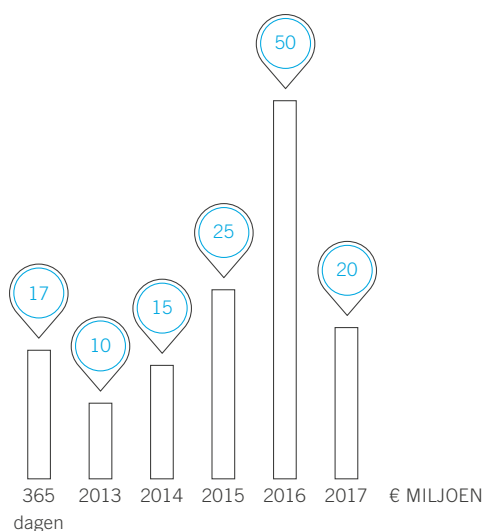
80 % VAN DE KREDIETLIJNEN
ZIJN LANGETERMIJN-
FINANCIERINGEN MET GOED
GESPREIDE VERVALDATA

Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2012 is 3,1 jaar. Het is de strategie van Intervest Retail om deze gemiddelde looptijd tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

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

Vervaldagenkalender kredietlijnen



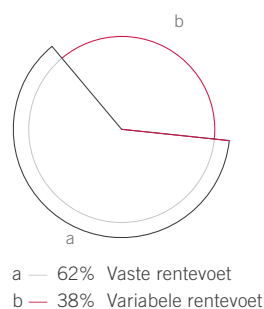
DE GEWOGEN GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE LANGETERMIJN-KREDIETEN IS 3,1 JAAR OP 31 DECEMBER 2012

Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

Het is de strategie van Intervest Retail om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Op 31 december 2012 bestaat 66 % van de kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 34 % zijn kredieten met een variabele rentevoet.

Van de op 31 december 2012 opgenomen kredieten is 62 % met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 38 % heeft een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.

Verhouding kredieten met vast en variabele rentevoet



62 % VAN DE OPGENOMEN KREDIETEN HEEFT EEN VASTE RENTEVOET OF IS INGEDEKT DOOR FINANCIËLE DERIVATEN

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Intervest Retail de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps. Op 31 december 2012 heeft de bevak voor een notioneel bedrag van € 80 miljoen aan actieve interest rate swaps aan een gemiddelde rentevoet die 3,8 % bedraagt.

In 2011 heeft de bevak reeds forward interest rate swaps aangekocht voor een totaal notioneel bedrag van € 45 miljoen. Deze interest rate swaps zullen graadueel starten in 2013 telkens op het ogenblik dat de huidige interest rate swaps op vervaldatum komen. De forward interest rate swaps hebben vervolgens een looptijd van 5 jaar. De gemiddelde rentevoet waaraan deze rente-indekkingen gebeurd zijn, is 2,5 % wat bijgevolg substantieel lager is dan de rentevoeten van de huidige actieve interest rate swaps.

Door deze rente-indekking is de rente voor 66 % van de kredietlijnen op 31 december 2012 gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,9 jaar.

Gemiddelde rentevoeten

Het rentebeleid van Intervest Retail bestaat erin om steeds een derde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet. De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak bedraagt in 2012 4,0 %, inclusief bankmarges (2011: 4,3%).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is in 2012 4,6 % (2011: 5,1 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is in 2012 2,4 % (2011: 2,9 %).

Herfinanciering uitgevoerd in 2012

In het eerste kwartaal van 2012 heeft Intervest Retail een financiering verlengd voor een bedrag van € 20 miljoen. Het bestaande krediet is bij dezelfde financiële instelling geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar en aan marktconforme voorwaarden.

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2012 beschikt de bevak nog over € 21 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (2011: € 11 miljoen) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2012.

Rentegevoeligheid

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. Met de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% niet realistisch.

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Retail 3,6 voor het boekjaar 2012 (3,5 voor het boekjaar 2011) wat ruimschoots beter is dan de vereisten die als convenant vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

Schuldgraad

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 33 % op 31 december 2012 en is 3 % gedaald ten opzichte van 31 december 2011 (36 %) als gevolg van de verkopen van vastgoedbeleggingen gerealiseerd in 2012.

DE BEVAK HEEFT
EEN BEPERKTE SCHULDGRAAD
VAN 33 %



Leuven - 1.495 m²



Brussel - 150 m²

Winstbestemming 2012

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2012 van Intervest Retail nv als volgt te besteden:

in duizenden €	
✓ Nettoresultaat van het boekjaar 2012 ⁷	18.664
✓ Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁸ van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	-6.893
• Realisatie vastgoed	-646
✓ Toevoeging aan de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-70
✓ Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2.090
✓ Onttrekking van de andere reserves	146
✓ Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	15
VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	13.306

AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS ZAL OP 24 APRIL 2013 VOORGESTELD WORDEN OM EEN BRUTODIVIDEND VAN € 2,62 PER AANDEEL UIT TE KEREN

Dit komt neer op een nettodividend van € 1,97 na aftrek van 25 % roerende voorheffing. 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).

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 13.305.736.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien, conform haar dividendpolitiek, Intervest Retail ook in 2012 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 3 mei 2013. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 13.

⁷ Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie toelichting 13 in het financieel verslag).

⁸ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Vooruitzichten voor 2013

Hoewel de rampscenario's voor de Eurozone ondertussen onder controle lijken, is het duidelijk dat de economische crisis nog langere tijd zal aanhouden. Er heerst ook heel wat ongerustheid bij de consument. Belangrijke bedrijfssluitingen zoals deze van Ford in Genk en Arcelor Mittal in Luik hebben een grote impact op het consumentenvertrouwen.

De retailmarkt, en bijgevolg ook het commercieel vastgoed, staat voor een aantal belangrijke uitdagingen. Het toenemend belang van internet verkopen dwingt de retailers om hun business model aan te passen. Verder is de consument steeds beter geïnformeerd, kritisch en minder voorspelbaar.

Bij het winkelen kiest de consument hoe langer hoe meer voor bestemmingen die een aangename beleving toelaten en wenst dit ook af te wisselen. De ene keer kan deze bestemming een groot winkelcentrum zijn, een andere keer een populair en goed bereikbare retailpark of de stad.

Intervest Retail heeft ondertussen, als enige Belgische vastgoedbevak, een kwalitatief sterke positie op de allerbeste stadslocaties uitgebouwd. Dit maakt Intervest Retail als belegging uniek en de bevak wenst haar positie op deze binnenstedelijke locaties nog te versterken, met een duidelijke focus op kwaliteitslocaties in grotere steden. Op jaareinde 2012 bestaat de portefeuille voor 50 % uit baanwinkels en 50 % uit binnenstadslocaties waaronder een aantal toplocaties in de grotere steden. Gezien de beperkte schuldgraad van 33 % heeft de bevak een zeer comfortabele positie om vlot in te spelen op kansen die zich voordoen.

Intervest Retail wenst op termijn voor 65 % belegd te zijn in toplocaties in de binnenstad in de grotere steden. Intervest Retail meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de meest authentieke en unieke belevingswaarde en tevens als beleggingsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Intervest Retail opereert hier echter in een schaarse markt en topkwaliteit heeft zijn prijs. De marktkennis van de bevak moet haar toelaten om het potentieel voor de toekomst te beoordelen.

De bestaande baanwinkelportefeuille en de panden in de kleinere steden blijft Intervest Retail koesteren en optimaliseren. Daar waar de mogelijkheid zich voordoet om te verkopen aan voldoende

interessante condities zal dit zeker overwogen worden. Niettegenstaande de huurgroei ingevolge huurverhogingen voor de bestaande panden in portefeuille de huurinkomsten van de bevak hiermee echter tijdelijk onder druk komen te staan.

In de loop van boekjaar 2013 zullen de interest rate swaps die Intervest Retail aangekocht heeft in 2011 in werking treden voor een notioneel bedrag van € 45 miljoen. Deze interest rate swaps dienen als vervanging van bestaande interest rate swaps die in 2013 op vervaldag komen. De gemiddelde rentevoet van deze nieuwe rente-indekkingen is 2,5 % wat substantieel lager is dan de gemiddelde rentevoet van de huidige rente-indekkingen die 3,8 % bedraagt. Deze nieuwe interest rate swaps zullen, bij gelijkblijvende marktrente, de financieringslast van de bevak in de toekomst verlagen.



Antwerpen - 106 m²



3

Ulla Popken

SPORTS
MARKET

SPORTS
MARKET

SQUATRE

SALE
-30%

SALE
EVERYTHING
EXTRA KORTINGEN!
-60% -40% -20%

SALE
EVERYTHING
EXTRA KORTINGEN!
-60% -40% -20%

SALE

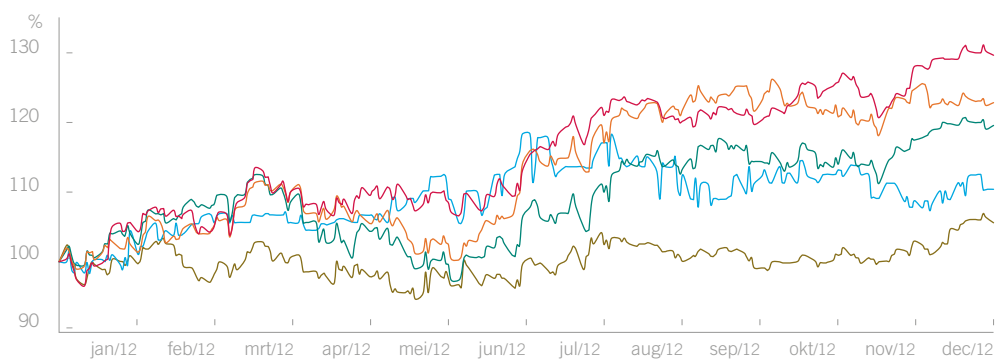
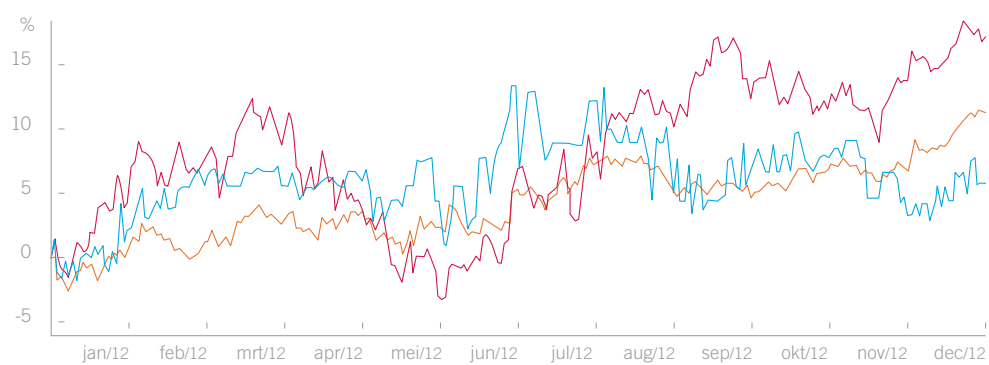
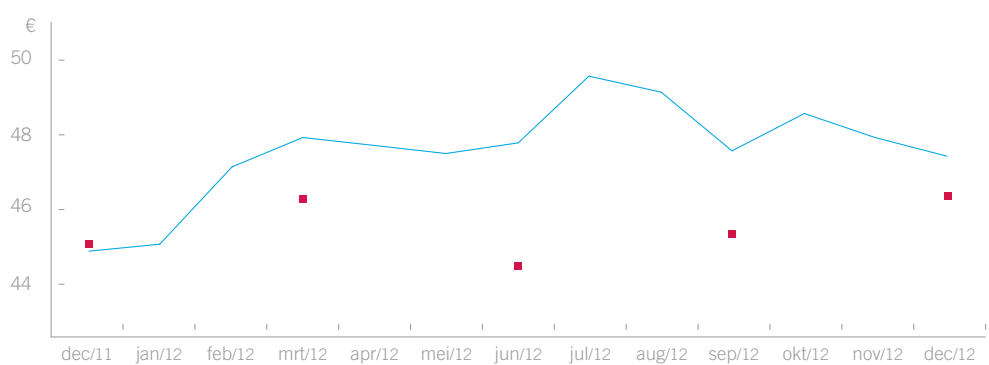
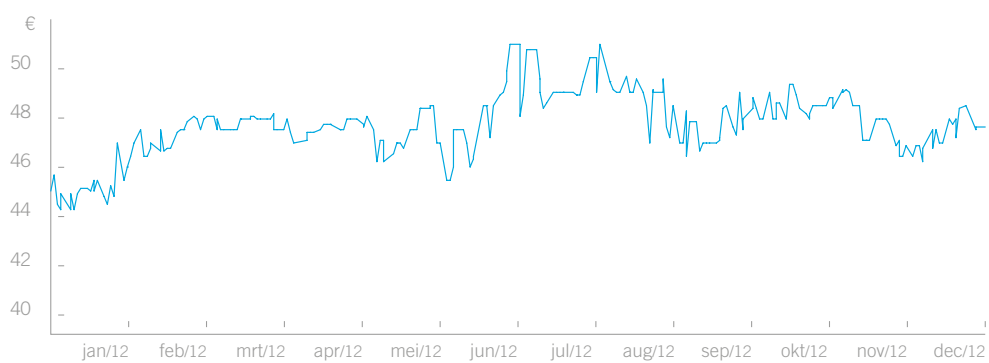


VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL

Beursgegevens

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





Evolutie beurskoers

De beurskoers van het aandeel Intervest Retail is gestegen van € 44,98 op 31 december 2011 naar € 47,60 op 31 december 2012 of een stijging met circa 6 %. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 44,25 (11 januari 2012) en als hoogste slotkoers € 51,00 (29 juni 2012) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2012 bedraagt € 47,72 ten opzichte van € 46,26 in boekjaar 2011.

Premie Intervest Retail

Het aandeel van Intervest Retail heeft gedurende 2012 gemiddeld met een premie van 5 % genoteerd ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De nettoactiefwaarde van Intervest Retail is inclusief het dividend van 2011 tot op betaaldatum 11 mei 2012.

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

Het aandeel van Intervest Retail heeft tijdens de eerste drie kwartalen van 2012 analoog gepresteerd met de BEL 20 en de BEL Real Estate. In het vierde kwartaal van 2012 is de performantie van het Intervest Retail aandeel lager dan de Bel 20 geweest maar analoog aan de Bel Real Estate.

Vergelijking Intervest Retail met GPR indexen

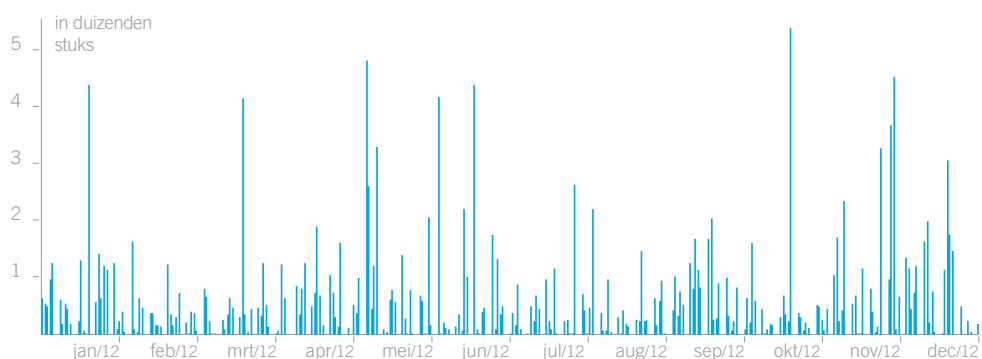
Uit deze grafiek blijkt dat Intervest Retail in 2012 beter gescoord heeft dan de GPR 250 Belgium index maar minder dan de Euronext 100 en de GPR 250 Europe index.

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



Vilvoorde - 1.338 m²

Verhandelde volumes Interinvest Retail



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 708 stuks per dag iets lager dan in het vorige jaar (747 stuks per dag).

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

De free float bedraagt 34,5 % op jaareinde 2012.



Namen - 2.332 m²

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525

BEURSKOERS (€)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Hoogste slotkoers	51,00	50,10	45,24
Laagste slotkoers	44,25	42,52	36,60
Beurskoers op afsluitingsdatum	47,60	44,98	43,00
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	3 %	0 %	6 %
Gemiddelde beurskoers	47,72	46,26	40,38

GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	46,29	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	48,07	46,66	42,00
Nettoactiefwaarde EPRA	47,61	46,06	41,40
Brutodividend	2,62	2,53	2,50
Nettodividend ⁹	1,97	2,00	2,13
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	5,5 %	5,6 %	5,8 %
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	4,1 %	4,4 %	4,9 %

OP 31 DECEMBER 2012 NOTEERT DE BEURSKOERS VAN HET INTERVEST RETAIL-AANDEEL € 47,60 WAARMEE HET HAAR AANDEELHOUDERS EEN BRUTODIVIDENDRENDEMENT VAN 5,5 % BIEDT

⁹ Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbe- vaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Aandeelhouders

Per 31 december 2012 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Vastned Retail nv Lichtenauerlaan 130 3062 ME Rotterdam Nederland	3.320.529 aandelen	65,4 %
CFB Belgique nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem - Antwerpen	5.431 aandelen	0,1 %
Publiek	1.752.565 aandelen	34,5 %
Totaal	5.078.525 aandelen	100 %

Eind november 2012 heeft de succesvolle private plaatsing plaatsgevonden van 350.000 aandelen aangehouden door Vastned Retail. De plaatsing stond in het licht van de permanente verbintenis van Vastned Retail, als promotor van de openbare vastgoedbevak Intervest Retail, om in overeenkomst met het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, de free float van Intervest Retail boven het verplichte minimale niveau van 30 % te brengen.

De geplaatste aandelen stellen 6,9 % voor van het aantal Intervest Retail aandelen in omloop. Sinds de private plaatsing vertegenwoordigt de free float 34,5 % van het aantal Intervest Retail aandelen in omloop, en behoudt Vastned Retail een participatie van 65,5 % in Intervest Retail.

De Intervest Retail aandelen zijn geplaatst bij enkele Belgische en buitenlandse institutionele investeerders tegen € 46,5 per aandeel; hetzij een discount van 3 % ten opzichte van de slotkoers op de dag voorafgaand aan de plaatsing.

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

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2012:	vrijdag 8 februari 2013
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 24 april 2013 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2012	dinsdag 30 april 2013
Record date dividend 2012	donderdag 2 mei 2013
Uitbetaling dividend 2012	vanaf vrijdag 3 mei 2013
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2013:	dinsdag 7 mei 2013
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2013:	dinsdag 30 juli 2013
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2013:	vrijdag 25 oktober 2013



Antwerpen - 54 m²



BONGO

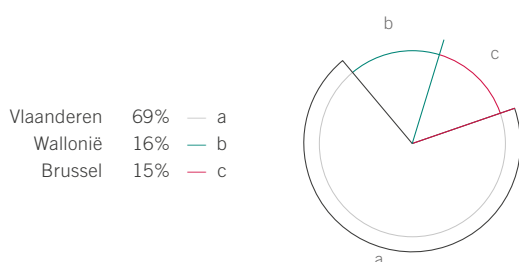
4

VASTGOED- VERSLAG

Samenstelling van de portefeuille¹⁰

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

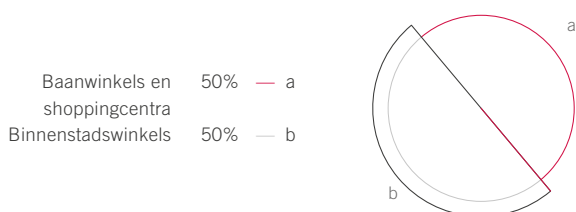
Geografische spreiding



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

¹⁰ De grafieken in dit verslag zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2012 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2012.

Type winkelpand



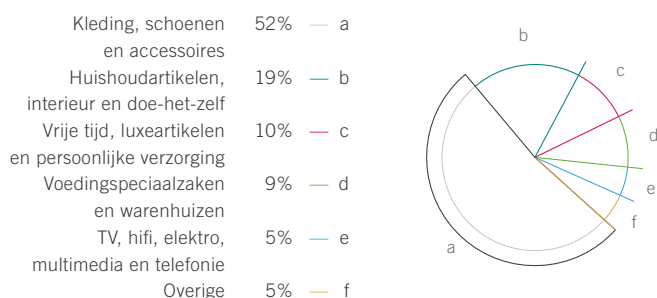
De winkelpanden bestaan voor 50 % uit binnenstadswinkels en 50 % uit baanwinkels en shoppingcentra.

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

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

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

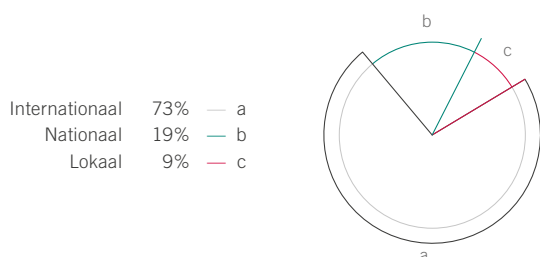
Sector huurder



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

Activiteitsregio huurder¹¹

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



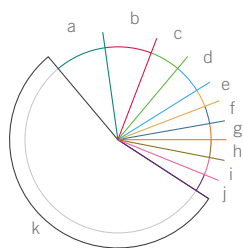
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het meestal panden op topligging betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij ook in de inrichting geïnvesteerd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

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (97,3 %).

¹¹ Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.

Risicospreiding naar gebouwen

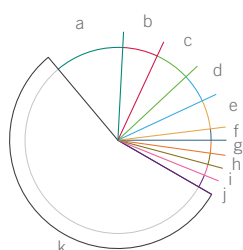
Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1/6	9%	a
Brussel - Elsensesteenweg 41/43	8%	b
Brugge - Steenstraat 80	5%	c
Antwerpen - Leysstraat 28/32	5%	d
Leuven - Bondgenotenlaan 69/73	4%	e
Mechelen - Bruul 42/44	3%	f
Namen - Jardin d'Harscamp	3%	g
Tongeren - Julianus Shopping	3%	h
Gent - Veldstraat 81	3%	i
Antwerpen - Meir 99	3%	j
Overige	54%	k



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

Risicospreiding naar huurders

Hennes & Mauritz	12%	a
Aldi	6%	b
Inditex	6%	c
Decor Heytens (Ariane)	5%	d
Euro Shoe Group	5%	e
Blokker Group	3%	f
IC Companys A/S	2%	g
Maxeda	2%	h
AS Watson	2%	i
Kesa	2%	j
Overige	55%	k



De huurinkomsten van Interinvest Retail zijn verspreid over 158 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 45% van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die deel uitmaken van internationale concerns.

DE TOP 10 VAN DE HUURDERS
GENEREERT 45 %
VAN DE HUURINKOMSTEN



Tielt-Winge - 19.096 m²

Overzicht van de portefeuille

31 december 2012

Regio	Oppervlakte (m ²)	Jaarhuur (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Reële waarde (€ 000)	Weging (%)
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.159	3.023	54.101	52.782	15 %
Vlaanderen	110.734	15.392	255.837	249.597	69 %
Wallonië	29.148	4.027	58.224	56.804	16 %
Totaal vastgoedbeleggingen	151.041	22.442	368.162	359.183	100 %

Evolutie van de portefeuille

	31.12.2012	31.12.2011
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	368.162	371.268
Lopende huren (€ 000)	21.832	21.942
Rendement (%)	5,9 %	5,9 %
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	22.442	22.724
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,1 %	6,1 %
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	151.041	161.573
Bezettingsgraad (%)	97,3 %	96,6 %

Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 5,9 % naar 6,9 % gemiddeld), zou de investeringswaarde van het vastgoed verminderen met € 53 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % tot 39 %.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 5,9 % naar 4,9 % gemiddeld), zou de investeringswaarde van het vastgoed toenemen met € 75 miljoen of 20 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 6 % tot 27 %.

OP 31 DECEMBER 2012 HEEFT DE VASTGOEDPORTEFEUILLE EEN BEZETTINGSGRAAD VAN 97,3 %

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

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

Cushman & Wakefield

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

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

- ✓ ligging
- ✓ geschiktheid van de site
- ✓ kwaliteiten van het gebouw
- ✓ marktomstandigheden

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

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

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

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

worden, waarna de investeringswaarde (akte in de hand) bekomen wordt.

In haar verslag van 31 december 2012, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de winkelpanden € 173.795.984 bedraagt.



Antwerpen - 66 m²

CB Richard Ellis

De methodologie van CB Richard Ellis wordt samengevat als volgt:

Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten

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

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

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

De toegepaste correcties op de bruto marktwaarde bestaan uit:

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

In haar verslag van 31 december 2012 verklaart CB Richard Ellis dat de reële waarde van de winkelpanden € 173.939.094 bedraagt.



Antwerpen - 721 m²

de Crombrugghe & Partners

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

Methode 1: Huurwaardekaptalisatiemethode

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

Markt:

- ✓ vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
- ✓ ontwikkeling rendementen
- ✓ inflatieverwachting
- ✓ huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling

Locatie:

- ✓ omgevingsfactoren
- ✓ parkeermogelijkheden
- ✓ infrastructuur
- ✓ bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- ✓ voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen
- ✓ (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken

Onroerend goed:

- ✓ gebruiks- en andere lasten
- ✓ bouwaard en kwaliteitsniveau
- ✓ staat van onderhoud
- ✓ leeftijd
- ✓ locatie en representatie
- ✓ huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden

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

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

Methode 2: Inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model

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

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

In haar verslag van 31 december 2012, verklaart de Crombrugghe & Partners dat de reële waarde van de winkelpanden € 11.447.657 bedraagt.



5



FINANCIËEL VERSLAG



Index

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	68
GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT	69
GECONSOLIDEERDE BALANS	70
MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	72
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	74
TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	75
Toelichting 01. Jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks	75
Toelichting 02. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	75
Toelichting 03. Gesegmenteerde informatie	84
Toelichting 04. Vastgoedresultaat	86
Toelichting 05. Vastgoedkosten	88
Toelichting 06. Algemene kosten	90
Toelichting 07. Personeelsbeloningen	91
Toelichting 08. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	92
Toelichting 09. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	92
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	93
Toelichting 11. Financieel resultaat	93
Toelichting 12. Belastingen	94
Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	95
Toelichting 14. Vaste activa	98
Toelichting 15. Vlottende activa	99
Toelichting 16. Eigen vermogen	101
Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen	105
Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden	106
Toelichting 19. Financiële derivaten	108
Toelichting 20. Berekening geconsolideerde schuldgraad	109
Toelichting 21. Verbonden partijen	110
Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	110
Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	111
Toelichting 24. Voorwaardelijke verplichtingen	111
Toelichting 25. Gebeurtenissen na balansdatum	111
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	112
ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST RETAIL NV	114

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	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
Belastingen	12	-32	-33
NETTORESULTAAT		18.664	36.308

(vervolg) in duizenden €	Toelichting	2012	2011
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

in duizenden €		2012	2011
NETTORESULTAAT		18.664	36.308
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen		525	-78
GBAALRESULTAAT		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 in €	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

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	98.162	-8.108
Globaalresultaat 2011				
Overboeking door resultaatverwerking 2010:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			5.146	-120
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Dividend boekjaar 2010				
Balans op 31 december 2011	97.213	4.183	103.308	-8.228
Globaalresultaat 2012				
Overboeking door resultaatverwerking 2011:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			24.340	-827
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Dividend boekjaar 2011				
Balans op 31 december 2012	97.213	4.183	127.648	-9.055

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

Reserves						
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	-2.449	-2.384	957	86.178	17.632	205.206
	-78			-78	36.308	36.230
				5.026	-5.026	0
		-126		-126	126	0
			36	36	-36	0
					-12.696	-12.696
	-2.527	-2.510	993	91.036	36.308	228.739
	525			525	18.664	19.189
				23.513	-23.513	0
		-92		-92	92	0
			38	38	-38	0
					-12.849	-12.849
	-2.003	-2.602	1.031	115.020	18.664	235.080

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	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	-1.526
✓	Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	64
✓	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-6.406
✓	Ander portefeuilleresultaat	10	-91
✓	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	19	2.090
✓	Overige niet-kasstroomverrichtingen		0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		580	55
Beweging van activa			
✓	Handelsvorderingen	15	30
✓	Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	57
✓	Overlopende rekeningen		382
Beweging van verplichtingen			
✓	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		176
✓	Andere kortlopende verplichtingen	17	-1
✓	Overlopende rekeningen		-64
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		8.121	-10.479
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-562	-115
	Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	14	0
	Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-1.437
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-4	-598
Investerings 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
	Opname van leningen	18	20.000
	Aflossing van financiële leaseverplichtingen	18	-5
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		67	3
	Betaling van dividenden	13	-12.849
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		216	379

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

01

Toelichting

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.

02

Toelichting

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 ten einde 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. *wederin staatstellingskosten*: 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 wederin staatstelling".
3. *renovatie werken*: 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 waardeverminderverslies 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 waardeverminderversliezen

Andere materiële vaste activa worden afschreven 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 waardeverminderverslies 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 kredietoverschrijvingen 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.

03

Toelichting

Gesegmenteerde informatie

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

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

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

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnen- stadwinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
in duizenden €								
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	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
in duizenden €						
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 (m ²)	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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
in duizenden €								
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

04

Toelichting

Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	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 huurvordelen. De huurskortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De huurinkomsten van Interinvest 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 Interinvest 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:

in duizenden €	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

in duizenden €	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

in duizenden €	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.

05

Toelichting

Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	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

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

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

in duizenden €	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 overtollige 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

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

in duizenden €	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.

06

Toelichting

Algemene kosten

in duizenden €	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.

07

Toelichting

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>	59	59	118	57	56	113
<i>Variabele vergoeding</i>	4	4	8	4	4	8
Andere leden directiecomité	195	98	293	189	75	264
<i>Vaste vergoeding</i>	180	78	258	174	59	233
<i>Variabele vergoeding</i>	15	8	23	15	7	22
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	12	12	0	9	9
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 Vandebroucke 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).

08

Toelichting

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2012	2011
Aanschaffingswaarde	8.558	1.078
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	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.

09

Toelichting

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	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 huurhervormingen en indexaties (voornamelijk door de verhuring aan Desigual in Namen waardoor de reële waarde van dit winkelcomplex met 13 % toegenomen is).

10

Toelichting

Ander portefeuilleresultaat

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

11

Toelichting

Financieel resultaat

in duizenden €	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

in duizenden €	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.

12

Toelichting

Belastingen

in duizenden €	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 vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedvennootschap enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

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).

13

Toelichting

Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Beweging 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 dividenuitkering

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

in duizenden €	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 Invest Retail nv.

in duizenden €	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

14

Toelichting

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

INVESTERINGS- EN HERWAARDERINGSTABEL in duizenden €	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 Interinvest 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 materiële vaste activa

in duizenden €	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'.

15

Toelichting

Vlottende activa

Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	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

in duizenden €	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 belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 3 dagen.

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

in duizenden €	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

in duizenden €	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

16

Toelichting

Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging in duizenden €	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting in duizenden €	Aantal gecreëerde aandelen in eenheden	Totaal aantal aandelen in eenheden
15.06.1987	Oprichting	74	74	3	3
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	8	156
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71	227
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	69	296
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137	434
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101	535
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.332
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (VastNed)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, 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 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles 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 €		2012	2011
<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>		
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

Reserves

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

in duizenden €	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.

17

Toelichting

Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	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

in duizenden €	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

in duizenden €	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

18

Toelichting

Langlopende en kortlopende financiële schulden

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2012			2011		
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	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

in duizenden €	2012			2011		
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	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		Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		
Variabel	17.394	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 hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers.

19

Toelichting

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 boekwaarde van de financiële derivaten op jaareinde

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

in duizenden €	Start datum	Einde datum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja/Nee	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	0
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

in duizenden €	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.

20

Toelichting

Berekening geconsolideerde schuldgraad

De geconsolideerde schuldgraad op 31 december 2012 bedraagt 33 %.

in duizenden €	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 %

21

Toelichting

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).

in duizenden €	2012	2011
Bestuurders	62	62
Directieleden	419	385
Totaal	481	447

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

22

Toelichting

Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen in duizenden €	
				2012	2011
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

23

Toelichting

Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	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

24

Toelichting

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.

25

Toelichting

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
AAN DE ALGEMENE VERGADERING
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

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 (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. 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. De totale activa in de geconsolideerde balans 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 voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, 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 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 van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking 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 groep.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor 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 vennootschap 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, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 december 2012, 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 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

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 ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende vermelding in 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.

Diegem, 4 maart 2013

De commissaris,

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



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

Enkelvoudige jaarrekening Intervest Retail nv

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het KB van 7 december 2010.

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

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

Winst- en verliesrekening

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	21.913	21.008
Met verhuur verbonden kosten	-94	-15
NETTOHUURRESULTAAT	21.819	20.993
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.446	1.453
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.446	-1.453
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18	13
VASTGOEDRESULTAAT	21.837	21.006
Technische kosten	-837	-717
Commerciële kosten	-229	-182
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-83	29
Beheerskosten van het vastgoed	-1.200	-1.122
Andere vastgoedkosten	-228	-46
VASTGOEDKOSTEN	-2.577	-2.038
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.260	18.968
Algemene kosten	-1.030	-1.045
Andere operationele opbrengsten en kosten	60	50
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	18.290	17.973
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	918	1.526
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.628	22.448
Ander portefeuilleresultaat	64	-122
OPERATIONEEL RESULTAAT	25.900	41.825

Winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2012	2011
OPERATIONEEL RESULTAAT	25.900	41.825
Financiële opbrengsten	248	182
Netto interestkosten	-5.209	-5.252
Andere financiële kosten	-7	-23
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.090	-92
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-146	-299
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.204	-5.484
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	18.696	36.341
Belastingen	-32	-33
NETTORESULTAAT	18.664	36.308
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.290	12.848
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
RESULTAAT PER AANDEEL	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,68	7,15
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,68	7,15
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,62	2,53

Globaalresultaat

in duizenden €	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

Resultaatverwerking

in duizenden €	2012	2011
NETTORESULTAAT	18.664	36.308
✓ Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹² van de vastgoedbeleggingen		
- Boekjaar	-6.893	-23.175
- Realisatie vastgoed	-646	-1.495
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-70	819
✓ Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2.090	92
✓ Onttrekking van de andere reserves	146	299
✓ Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	15	1
Vergoeding van het kapitaal	13.306	12.849

Balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa	357.896	360.435
Immateriële vaste activa	4	13
Vastgoedbeleggingen	356.278	359.087
Andere materiële vaste activa	602	162
Financiële vaste activa	1.009	1.155
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	18
Vlottende activa	4.983	3.787
Activa bestemd voor verkoop	1.999	333
Handelsvorderingen	244	275
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.007	2.145
Kas en kasequivalenten	212	373
Overlopende rekeningen	521	661
TOTAAL ACTIVA	362.879	364.222

¹² Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen	235.080	228.739
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	115.020	91.035
Nettoresultaat van het boekjaar	18.664	36.308
Verplichtingen	127.800	135.483
Langlopende verplichtingen	94.633	94.202
Langlopende financiële schulden	89.517	89.022
<i>Kredietinstellingen</i>	89.500	89.000
<i>Financiële leasing</i>	17	22
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.998	5.129
Andere langlopende verplichtingen	118	51
Kortlopende verplichtingen	33.167	41.281
Kortlopende financiële schulden	27.399	37.619
<i>Kredietinstellingen</i>	27.394	37.614
<i>Financiële leasing</i>	5	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.697	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.939	2.573
Andere kortlopende verplichtingen	210	211
Overlopende rekeningen	922	878
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	362.879	364.222

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

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €	31.12.2012	31.12.2011
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	46,29	45,04
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	48,06	46,65
Nettoactiefwaarde EPRA	47,61	46,05



6



ALGEMENE INLICHTINGEN



Identificatie

Naam

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

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

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

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

De statuten zijn herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal gecoördineerd op 27 oktober 2011.

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

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschappen met vast kapitaal bedoeld in artikel 6,2° van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De vennootschap heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5de van voornoemde Wet van 3 augustus 2012.

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

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 27 oktober 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 18 november 2011 onder nummer 2011-11-18 / 0173655.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten¹³:

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

Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen,

- ✓ in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het burgerlijk wetboek,
- ✓ in zakelijke rechten op onroerende goederen,
- ✓ in aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap,
- ✓ in optierechten op vastgoed,
- ✓ in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend,
- ✓ in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst,
- ✓ in rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van 20

juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks,

- ✓ in vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5, §4 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend, evenals in alle andere goederen, aandelen of rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

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

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

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

¹³ Op de agenda van de buitengewone algemene vergadering van Intervest Retail van 24 april 2013 staat o.a. het voorstel tot wijziging van de statuten zodanig dat iedere verwijzing naar de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles wordt vervangen door een verwijzing naar de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Mits goedkeuring door voormelde buitengewone algemene vergadering van 24 april 2013, zal artikel 4 dienaangaande worden gewijzigd.

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

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

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

Boekjaar

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

Inzage documenten

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

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

Uittreksel uit de statuten¹⁴

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 - Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van € 97.213.233,32; dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

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

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

Artikel 8 - Aard van de aandelen

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

¹⁴ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap.

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

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

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

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

Bezit

Artikel 11 - Transparantieregeling

Overeenkomstig de wettelijk voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5 %) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt. Naast de in vorige paragraaf vermeldde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3 %).

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

Bestuur en toezicht

Artikel 12 - Samenstelling van de raad van bestuur

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

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

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

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

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten, zoals bepaald door het artikel 4 §1, 6 ° en artikel 11 van het KB van 7 december 2010. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevallen bedoeld in het artikel 19 van de Wet van 22 maart 1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

Artikel 15 - Overdracht van bevoegdheden

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

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

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

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en haar uitvoeringsbesluiten.

Artikel 17 - Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 18 - Controle

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

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Financial Services and Markets Authority bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing in artikel 96 van de wet van 3 augustus 2012 aan de voormelde Financial Services and Markets Authority heeft overgedragen.

Algemene vergaderingen

Artikel 19 - Vergadering

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

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

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

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

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

Artikel 22 - Deelname aan de vergadering

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

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

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

Artikel 26 - Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

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

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

Resultaatverwerking

Artikel 29 - Bestemming van de winst

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

Commissaris

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

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 68.150 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2012 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van de bevak.

Liquidity provider

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

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

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

Vastgoeddeskundigen

De door Intervest Retail aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- ✓ Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Kris Peetermans.
- ✓ de Crombrugghe & Partners, met adres te 1160 Brussel, Hermann-Debrouxlaan 54. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrugghe.
- ✓ CB Richard Ellis, met adres te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Peter de Groot.

Conform het KB van 7 december 2010 waarden zij vier maal per jaar de portefeuille.

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

Vastgoedbevak - wettelijk kader

Het vastgoedbevakstelsel is geregeld in het KB van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Nederland).

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

De vastgoedbevak staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- ✓ de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- ✓ vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- ✓ verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30 % van de aandelen in het publiek
- ✓ beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- ✓ een schuldgraad beperkt tot 65 % van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden
- ✓ de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80 % overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vastgoedbevak
- ✓ strenge regels inzake belangenconflicten
- ✓ een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- ✓ een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- ✓ een spreiding van het risico: maximaal 20 % van het vermogen beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoedgeheel vormt, behoudens uitzonderingen

Verklaring bij het jaarverslag

- ✓ een vastgoedbevak mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten”; dit betekent dat een vastgoedbevak zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- ✓ een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor minstens 80 % wordt uitgekeerd
- ✓ een roerende voorheffing van 25 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen). 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).
- ✓ de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm aannemen van een “institutionele vastgoedbevak” die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare vastgoedbevak, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde (institutionele of professionele belegger)
- ✓ ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- ✓ de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare vastgoedbevak of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat.

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

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

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), EMSO Bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Nick van Ommen, Hubert Roovers, Taco de Groot en Tom de Witte, dat voor zover hen bekend:

- a) de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Retail en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b) de jaarbrochure, een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Intervest Retail tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Intervest Retail geconfronteerd wordt

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

Bezettingsgraad

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

Brutoaanvangsrendement

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

Brutodividend

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

Brutodividendrendement

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

Corporate governance

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

Free float

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

Investeringswaarde van een vastgoed

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

Liquiditeit van het aandeel

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

Lopende huren

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

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

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

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde EPRA

Totaal eigen vermogen, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 25 % roerende voorheffing.

Nettodividendrendement

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

Nettoresultaat per aandeel

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

Operationeel uitkeerbaar resultaat

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

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

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

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Rendement

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

Schuldgraad

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

Verwaterd nettoresultaat

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

INTERVEST RETAIL
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem
T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69
intervest@intervest.be
www.intervestretail.be

