

Algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 7 april 2010
14u30

INTERVEST
RETAIL

Samenstelling bureau

- Voorzitter: Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
- Secretaris: Jean-Paul Sols, ceo
- Stemopnemers: Inge Tas, cfo en Jacqueline Mouzon

Agenda: Algemene vergadering

1. Beslissing om het niet-gerealiseerde resultaat op de vastgoedportefeuille ten bedrage van € 96.978.442,62 over te dragen van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves”
2. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2009 (statutaire jaarrekening) van Intervest Retail nv
3. Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening
4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, alsmede de bestemming van het resultaat
5. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening 2009
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Agenda: Algemene vergadering

7. Herbenoeming van een bestuurder (*)
8. Benoeming van een bestuurder (*)
9. Herbenoeming van de commissaris van de vennootschap, gezien het einde van het mandaat van de commissaris (*)
10. Vaststelling van de jaarlijkse vergoeding van de commissaris van de vennootschap (*)
11. Machtiging verkrijging eigen effecten (*)
12. Kennisneming en bespreking van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan betreffende het gebruik van het toegestaan kapitaal en de daarbij nagestreefde doeleinden en hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur (*)
13. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen

(*) Onder voorbehoud van goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, voor de agendapunten waarvoor deze toestemming vereist is en op dit ogenblik nog niet verkregen.

Agenda: Algemene vergadering

1. Beslissing om het niet-gerealiseerde resultaat op de vastgoedportefeuille ten bedrage van € 96.978.442,62 over te dragen van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves”

Voorstel tot besluit:

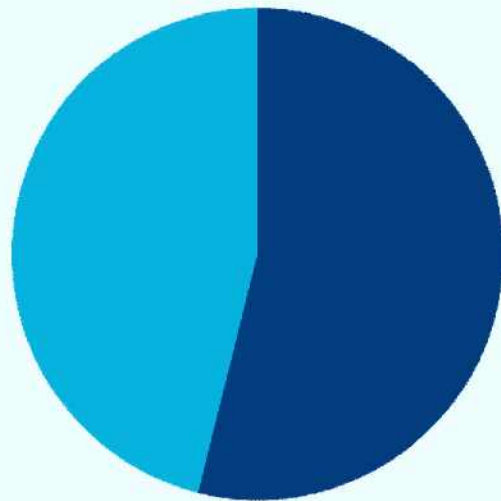
Beslissing om het niet-gerealiseerde resultaat op de vastgoedportefeuille ten bedrage van € 96.978.442,62 over te dragen van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves”. Deze beslissing heeft ook zijn implicaties ten aanzien van de geconsolideerde jaarrekening waar deze omzetting van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves” ook wordt doorgevoerd.

Agenda: Algemene vergadering

2. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2009 (statutaire jaarrekening) van Intervest Retail nv

Beschrijving van de portefeuille

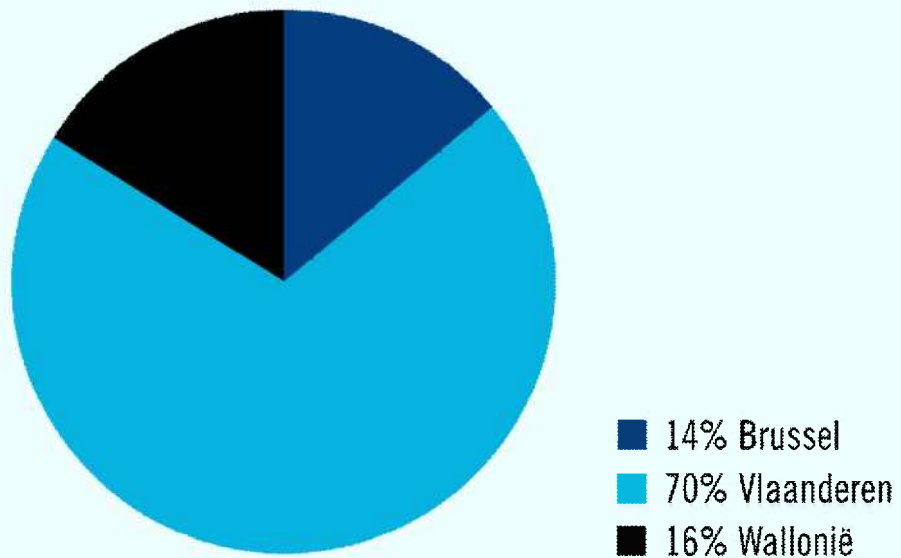
Type onroerend goed



- 54% Baanwinkels en shopping centra
- 46% Binnenstadswinkels

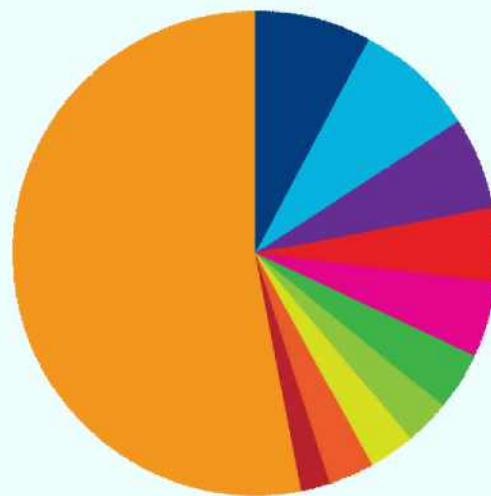
Beschrijving van de portefeuille

Geografische spreiding



Beschrijving van de portefeuille

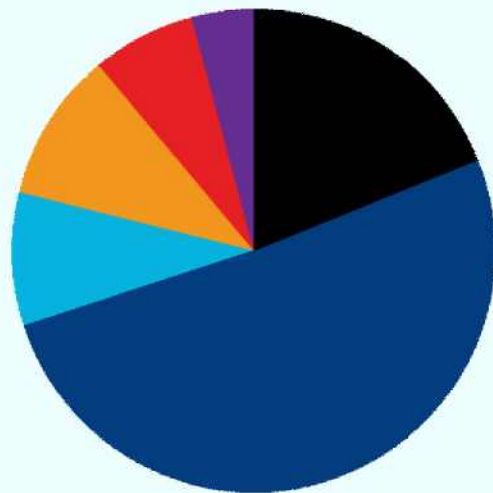
Gebouwen



- 8% Brussel - Elsense steenweg 41/43
- 8% Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1/6
- 6% Tongeren - Shoppingcentrum Julianus
- 5% Brugge - Steenstraat 80
- 5% Antwerpen - Leysstraat 28/32
- 4% Mechelen - Bruul 42-44
- 3% Leuven - Bondgenotenlaan 69-73
- 3% Vilvoorde - Mechelsesteenweg 30
- 3% Gent - Veldstraat 81
- 2% Antwerpen - Meir 99
- 53% Overige panden

Beschrijving van de portefeuille

Sector huurders



- 19% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- 51% Kleding, schoenen en accessoires
- 9% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- 10% Voedingspecialzaken en warenhuizen
- 7% Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- 4% Overige

Belangrijke gebeurtenissen in 2009

Investeringsen

- Herontwikkeling retail park Andenne

Desinvesteringen

- Project Shopping Park Olen

Huurhernieuwingen

Herontwikkeling retail park Andenne

- Aanleiding tot herontwikkeling: brand in mei 2006
- Bouwwerken: gestart in september 2008
- Voltooiing werken: april 2009
- Verhuurbare commerciële oppervlakte: 5.809 m²
- Totale investering: € 3,8 miljoen (€ 1,6 miljoen brandverzekering)
- Huurcontracten: Delhaize (1.800 m²), CASA, Charles Vögele, Koodza (group Decathlon), Planet Video, Ramelot
- 100 % verhuurd



Desinvestering: Project Shopping Park Olen

- Verkoop wegens economische onzekerheden
- 4^e kwartaal 2009: principe-overeenkomst voor € 7,2 miljoen (netto verkoopprijs)
- Januari 2010: ondertekening notariële akte en ontvangst koopsom
- Bijkomende vergoeding mogelijk van maximaal € 1,2 miljoen indien de koper de ontwikkeling opstart



Huurhernieuwingen: baanwinkels

	Huurder	Start datum	Oude huur / m ²	Nieuwe huur / m ²	Toename in %	Korting
BAANWINKELS						
Wallonië	Voeding	01/12/2009	177	203		
Wallonië	Elektronica	01/03/2010	97	107		
Vlaanderen	Elektronica	01/08/2010	120	129		
Vlaanderen	Voeding	01/07/2010	200	200		
Wallonië	Decoratie	01/03/2009	78	79		
Vlaanderen	Health & Beauty	01/05/2010	51	80		
Vlaanderen	Decoratie	01/03/2010	84	90		
Vlaanderen	Diensten	01/05/2010	125	160		
Vlaanderen	Kleding en schoenen	01/07/2010	87	110		
Vlaanderen	Elektronica	01/07/2010	85	95		
Vlaanderen	Voeding	01/04/2010	133	133		
Vlaanderen	Kleding en schoenen	01/02/2011	83	90		
Vlaanderen	Decoratie	01/12/2010	84	84		
Vlaanderen	DIY	01/05/2010	83	88		
Vlaanderen	Decoratie	01/10/2009	87	128		Tijdens eerste 2 jaar
Toename baanwinkels:			1.574	1.776	12,8 %	

Huurhernieuwingen: binnenstadswinkels

	Huurder	Start datum	Oude huur / m ²	Nieuwe huur / m ²	Toename in %	Korting
BINNENSTADSWINKELS						
Vlaanderen	Kleding en schoenen	01/04/2010	445	467		
Vlaanderen	Kleding en schoenen	01/07/2010	649	896		
Vlaanderen	Kleding en schoenen	01/10/2010	97	130		Tijdens eerste 3 jaar
Vlaanderen	Kleding en schoenen	01/12/2010	192	230		
Toename binnenstadswinkels:					24,5 %	

Financiële resultaten 2009

- Evolutie van de portefeuille
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2009
- Geconsolideerde balans op 31.12.2009
- Gegevens per aandeel
- Financiële structuur op 31.12.2009

Evolutie van de portefeuille

	31.12.2009	31.12.2008
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (excl projectontwikkelingen) (€ 000)	332.446	328.044
Lopende huren (€ 000)	21.036	20.490
Rendement (%)	6,3 %	6,2 %
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	21.221	20.631
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,4 %	6,3 %
Bezettingsgraad (%)	99,1 %	99,3 %

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2009

<i>(in € 000)</i>	2009	2008
Huurinkomsten	20.847	20.034
Met verhuur verbonden kosten	-141	26
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-1	-6
Vastgoedresultaat	20.705	20.054
Vastgoedkosten	-2.182	-2.266
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.056	-1.023
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	17.467	16.765
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.199	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.729	11.415
Operationeel resultaat	17.997	28.267
Financieel resultaat	-5.841	-6.230
Belastingen	6	-51
Nettoresultaat	12.162	21.986
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.400	10.872
Portefeullieresultaat	530	11.502
Variaties reële waarde financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) en andere niet uitkeerbare elementen	-768	-388

Geconsolideerde balans op 31.12.2009

ACTIVA (in € 000)	31.12.2009	31.12.2008
Vaste activa	324.574	327.692
Immateriële vaste activa	27	12
Vastgoedbeleggingen	324.338	327.398
Andere materiële vaste activa	191	264
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	12.643	7.199
Activa bestemd voor verkoop	7.649	1.246
Handelsvorderingen	357	426
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.403	4.742
Kas en kasequivalenten	1.074	498
Overlopende rekeningen	160	287
Totaal activa	337.217	334.891

Geconsolideerde balans op 31.12.2009

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>(in € 000)</i>	31.12.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	199.588	199.248
Langlopende verplichtingen	88.477	99.750
Voorzieningen	320	215
Langlopende financiële schulden	88.010	99.478
Andere langlopende verplichtingen	51	57
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	96	0
Kortlopende verplichtingen	49.152	35.893
Kortlopende financiële schulden	43.002	27.574
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.301	3.902
Andere kortlopende verplichtingen	681	3.259
Overlopende rekeningen	1.168	1.158
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	337.217	334.891

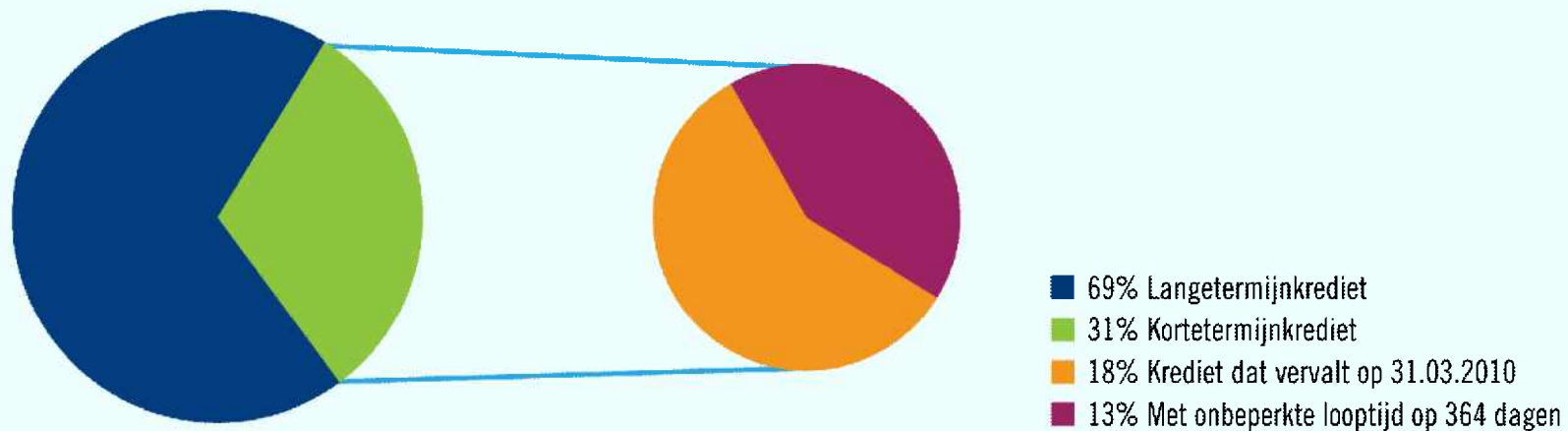
Gegevens per aandeel

	31.12.2009	31.12.2008
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	39,30	39,23
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	40,90	40,85
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.400	10.872
Brutodividend(€)	2,44	2,14
Nettodividend (€)	2,07	1,82
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	37,60	28,49
Discount t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	- 4 %	- 27 %

Financiële structuur op 31.12.2009

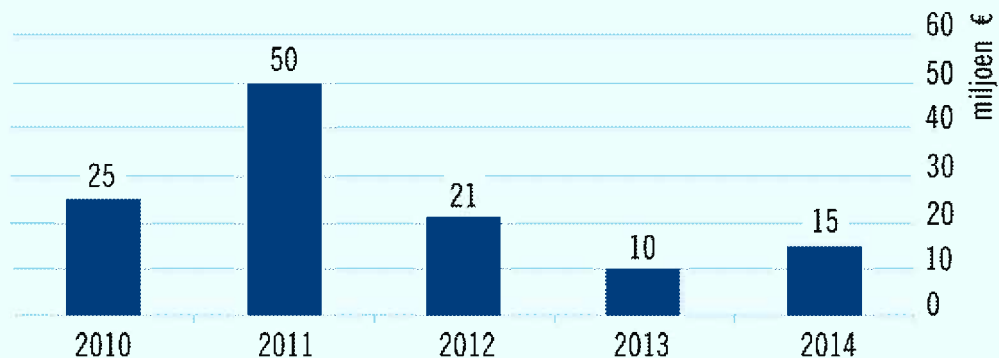
Conservatieve financiële structuur

- Bedrag financiële schulden: € 126 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- Waarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- 69 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,5 jaar
- Beperkte schuldgraad van 39 % (wettelijk maximum: 65 %)



Financiële structuur op 31.12.2009

- Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2010 en 2014
- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 13 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64 % van de kredieten heeft een vaste rentevoet, 36 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,7 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2009: 3,9 % (2008: 4,9%)



Vastgoedmarkt 2009

Huurmarkt

Binnenstadswinkels

- AAA-locaties - Stabilisatie van huurprijzen - aanhoudende vraag
- Ondanks toename van ontslagen en zwakke consumentenmarkt slagen veel retailers erin om omzet op peil te houden (bv H & M + 1 %, like for like)
- Interesse van retailers in minder goede locaties is afgenomen
- Niet rendabele winkels worden gesloten of in vraag gesteld

Baanwinkels

- Marktactiviteit vertraagt voor sectoren elektronica, binnenhuisdecoratie en keukeninrichting
- Leegstand onder controle maar enige druk op huurniveaus en voortzetten van huurcontracten van (minder) rendabele winkels wordt in vraag gesteld
- Interesse in minder goede locaties is (sterk) verminderd - nieuwe ontwikkelingen: “wait and see” benadering
- Minder nieuwe ontwikkelingen opgestart

Vastgoedmarkt 2009

Investeringsmarkt

- Investerings in winkelvastgoed hebben voor een belangrijk deel de activiteit op de investeringsmarkt uitgemaakt (42 %)
- Vraag voor kleine investeringsvolumes (tot € 5 miljoen) van privé investeerders
- Kleinere volumes tot € 1,5 miljoen kunnen verkocht worden met een premie in vergelijking met grotere volumes door de grote vraag
- Toprendementen zijn gestabiliseerd in 2009 (toprendement 5,25 %) - veerkrachtiger dan in eender welk ander Europees land
- Baanwinkels: duidelijke verschuiving tussen “top” kwaliteit en “gemiddelde” kwaliteit
 - Rendementen voor goed gelegen winkels zijn gestegen vanaf Q3 2008 (van 5,75 % tot 6,50 % voor toplocaties)
 - Voor alleenstaande winkels wordt het toprendement geschat op ongeveer 7,25 %

Outlook 2010

- Vastgoedwaarden stabiliseren
- Door de kwaliteit van de portefeuille nog opwaarts potentieel in de huurniveaus
- Nieuwe investeringen afhankelijk van mogelijkheden
- Optimaliseren van leegstaande ruimten (leegstand boven winkels)
- Invoeren van elementen van duurzaamheid in de portefeuille - pilootprojecten voor “Breeam in use” certificering

Intervest Retail KPI's

- Huurniveaus nog comfortabel onder ERV
- Waarderingen eerder conservatief
 - Rendement baanwinkels: 7,2 % (toprendement 6,5 %)
 - Rendement binnenstadswinkels: 5,7 % (toprendement 5,25 %)
- Aantal dagen klantenkrediet: 6 dagen
- Sterke balans - schuldgraad 39 %

Financiële kalender 2010

7 april 2010	Algemene vergadering van aandeelhouders
23 april 2010	Betaalbaarstelling dividend <ul style="list-style-type: none">• Ex-date dividend 2009: dinsdag 20 april 2010• Record date dividend 2009: donderdag 22 april 2010• Uitbetaling dividend 2009: vanaf vrijdag 23 april 2010
10 mei 2010	Bekendmaking resultaten per 31 maart 2010
3 augustus 2010	Bekendmaking resultaten per 30 juni 2010
28 oktober 2010	Bekendmaking resultaten per 30 september 2010
22 februari 2011	Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2010

Agenda: Algemene vergadering

2. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2009 (statutaire jaarrekening) van Intervest Retail

Voorstel tot besluit:

Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009 (statutaire jaarrekening).

Agenda: Algemene vergadering

3. Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van het verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009 (statutaire jaarrekening).

Agenda: Algemene vergadering

4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, alsmede de bestemming van het resultaat

Voorstel tot besluit :

Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, alsmede de bestemming van het resultaat.

Agenda: Algemene vergadering

5. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening 2009

Agenda: Algemene vergadering

6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Voorstel tot besluit :

Bij afzonderlijke stemming kwijting verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris van Intervest retail nv, die gedurende het boekjaar 2009 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2009.

Agenda: Algemene vergadering

7. Herbenoeming van een bestuurder (*)

Voorstel tot besluit :

Beslissing tot herbenoeming van de heer Nicolaas (Nick) J.M. van Ommen, Beethovenweg 50 te 2202 AH Noordwijk aan Zee, Nederland. Het mandaat van de heer van Ommen neemt een aanvang op heden om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2013 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2012.

De vergadering vermeldt dat deze bestuurder als onafhankelijk dient te worden beschouwd in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de heer van Ommen is bezoldigd, waarbij de jaarlijkse bezoldiging gelijk is aan € 14.000.

Agenda: Algemene vergadering

8. Benoeming van een bestuurder (*)

Voorstel tot besluit :

Beslissing tot benoeming van de heer Jean-Pierre Blumberg, Plataandreef 7 te 2900 Schoten, België, als onafhankelijke bestuurder van de vennootschap. Het mandaat van deze bestuurder neemt een aanvang op heden om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2013 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2012.

Het mandaat van de heer Blumberg, die zal worden aangesteld als voorzitter van de raad van bestuur, is bezoldigd, waarbij de jaarlijkse bezoldiging gelijk is aan € 15.000.

De vergadering vermeldt dat deze bestuurder als onafhankelijk dient te worden beschouwd in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Agenda: Algemene vergadering

9. Herbenoeming van de commissaris van de vennootschap, gezien het einde van het mandaat van de commissaris (*)

Voorstel tot besluit :

Herbenoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises, Burgl. Venn o.v.v. CVBA, Louizalaan 240, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, Bedrijfsrevisor en Mevrouw Kathleen De Brabander, Bedrijfsrevisor, tot commissaris van de vennootschap, voor een termijn van 3 jaar die een einde neemt onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2013 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2012.

Agenda: Algemene vergadering

10. Vaststelling van de jaarlijkse vergoeding van de commissaris van de vennootschap (*)

Voorstel tot besluit :

De jaarlijkse vergoeding van de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises, Burgl. Venn o.v.v. CVBA, Louizalaan 240, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, Bedrijfsrevisor en Mevrouw Kathleen De Brabander, Bedrijfsrevisor, wordt vastgesteld op € 66.000 (inclusief kosten, exclusief BTW), vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2010.

Agenda: Algemene vergadering

11. Machtiging verkrijging eigen effecten (*)

Voorstel tot besluit :

Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om overeenkomstig artikel 9 van de statuten en artikel 620 e.v. W. Venn, zonder besluit van de algemene vergadering, over te gaan tot de verkrijging van eigen effecten zoals omschreven in artikel 9 van de statuten, wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen een ernstig en dreigend nadeel, en dit voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dit besluit.

Agenda: Algemene vergadering

12. Kennisneming en bespreking van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan betreffende het gebruik van het toegestaan kapitaal en de daarbij nagestreefde doeleinden en hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur (*)

Voorstel tot besluit :

Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap overeenkomstig artikel 7 van de statuten in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van zevenennegentig miljoen tweehonderd dertienduizend tweehonderd drieëndertig euro en tweeëndertig cent (97.213.233,32 EUR), dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van dit besluit, waarbij evenwel wordt verduidelijkt dat de machtiging tot het aanwenden van het toegestaan kapitaal in toepassing van artikel 607 tweede lid W. Venn. slechts geldt voor een termijn van drie jaar.

Agenda: Algemene vergadering

13. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen

