

Algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 25 april 2012

14.30 uur

Samenstelling bureau

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

Agenda gewone algemene vergadering

1. Remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 (statutaire jaarrekening)
2. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2011 (statutaire jaarrekening)
3. Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening
4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, 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 2011
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris
7. Herbenoeming van een bestuurder
8. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012
- 6 Remuneratieverslag



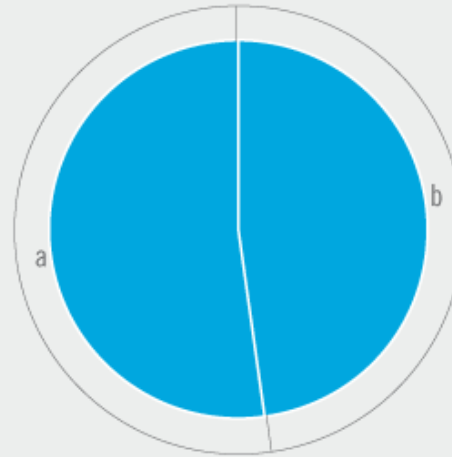
- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financieel resultaat per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012
- 6 Remuneratieverslag



Portefeuille

Type winkelvastgoed

- ✓ Binnenstadswinkels
- ✓ Baanwinkels en shoppingcentra

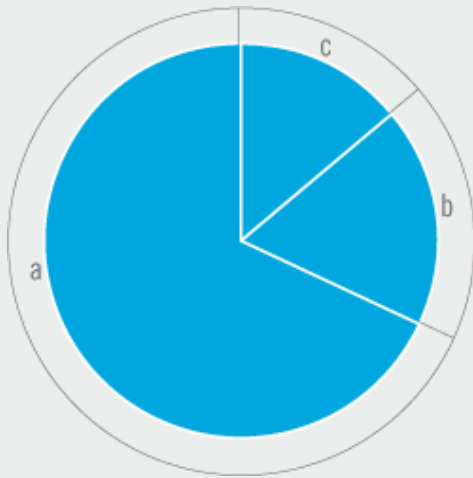


- a — 52% Baanwinkels en shoppingcentra
- b — 48% Binnenstadswinkels

Bezettingsgraad

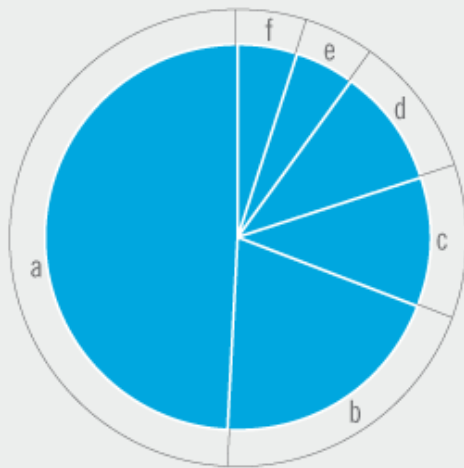
- ✓ 98,8 % op 31.12.2010
- ✓ 96,6 % op 31.12.2011

Geografische spreiding



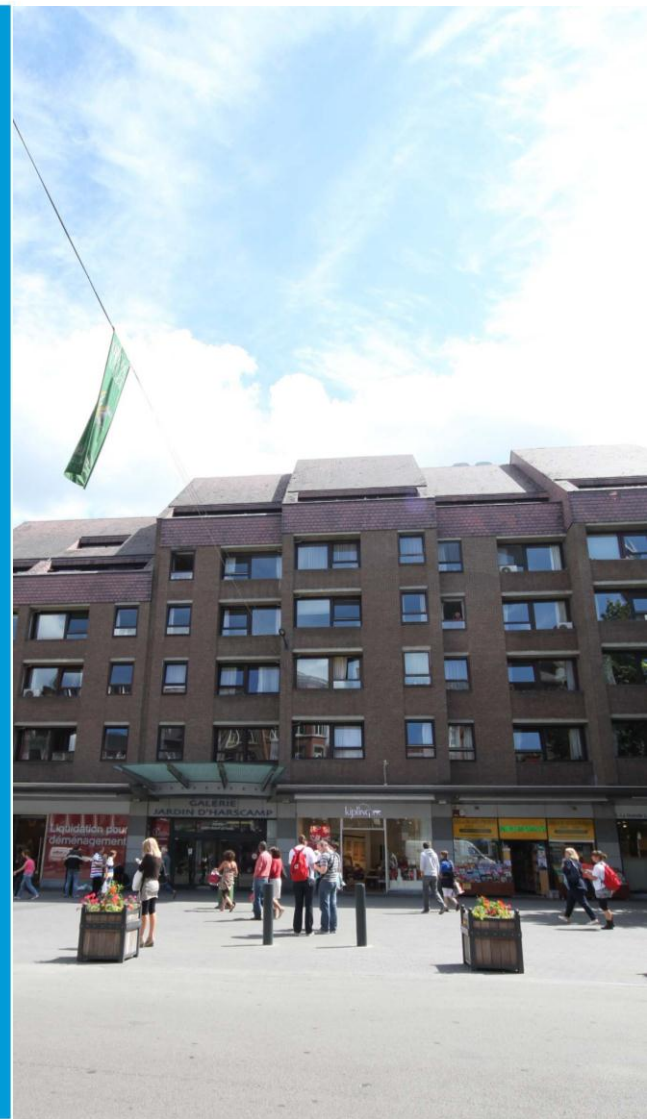
- a — 68% Vlaanderen
- b — 18% Wallonië
- c — 14% Brussel

Sector huurder



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

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financieel resultaat per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2011
- 6 Remuneratieverslag



Belangrijke gebeurtenissen van 2011

Investering

Winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen:

- ✓ Totale commerciële winkelloppervlakte : 2.228 m² en 23 ondergrondse parkeerplaatsen
- ✓ 17 kleinere winkels (Club, Belgique Loisirs, enz) welke relatief eenvoudig samengevoegd kunnen worden tot een groter geheel
- ✓ Huurinkomsten op het moment van aanschaffing: € 534.000 (< actuele gangbare markthuurwaarde)
- ✓ Huurinkomsten vanaf medio oktober 2011
- ✓ Aanschaffingswaarde: circa € 10 miljoen
- ✓ Brutoaanvangsrendement: 5,2 %
- ✓ Herpositionering winkelcomplex is gestart
- ✓ Verhuring van 522 m² aan Desigual

Belangrijkste huurhernieuwingen getekend in 2011

	Huurder	Aanvangs- datum	Oude huur	Nieuwe huur
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/12/2010	47.439	25.000
Vlaanderen	Huishoudartikelen	1/01/2011	83.560	110.000
Vlaanderen	Voeding	1/04/2011	99.938	120.845
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/09/2011	45.797	30.000
Vlaanderen	Interieur	1/01/2012	615.474	734.153
Wallonië	Interieur	1/01/2012	446.768	451.613
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/03/2012	37.507	40.000
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/08/2012	58.814	80.000
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/08/2012	67.333	72.250
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/11/2012	54.325	59.000
Vlaanderen	Voeding	1/12/2012	8.932	11.400
Baanwinkels en shoppingcentra:			1.565.887	1.734.261
Brussel	Voeding	17/03/2012	199.585	250.000
Vlaanderen	Voeding	1/04/2012	164.202	172.000
Wallonië	Interieur	1/04/2012	61.117	64.000
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/2013	461.986	510.000
Binnenstadwinkels:			886.890	996.000
Totaal			2.452.777	2.730.261
Stijging				11%

Belangrijkste nieuwe verhuringen getekend in 2011

	Huurder	Aanvangs- datum	Oude huur	Nieuwe huur	Stijging/daling (%)
Vlaanderen	Voeding	1/05/2011	9.539	10.000	
Wallonië	Voeding	9/07/2011	25.745	30.000	
Vlaanderen	Interieur	21/09/2011	60.831	68.930	
Wallonië	Vrije tijd	1/10/2011	33.197	36.300	
Vlaanderen	Voeding	18/11/2011	0	27.312	
Vlaanderen	Persoonlijke verzorging	22/11/2011	43.375	43.680	
Baanwinkels en shoppingcentra:			172.687	216.222	25%
Vlaanderen	Voeding	1/06/2011	40.367	43.200	
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/07/2011	372.016	335.000	
Binnenstadwinkels:			412.383	378.200	-8%
Totaal			585.070	594.422	2%

Belangrijke gebeurtenissen

Huurhernieuwingen

- Huurder Décor Heytens:
 - ✓ 5 % van de totale huurinkomsten
 - ✓ 4e grootste huurder
 - ✓ Akkoord voor hernieuwing van 16 huurcontracten
 - ✓ Looptijd van 9 jaar
 - ✓ Startdatum: 1 januari 2012
 - ✓ Huurprijs: circa 4 % hoger

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012
- 6 Remuneratieverslag



A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2011	31.12.2010
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	371.268	337.371
Lopende huren (€ 000)	21.942	21.392
Rendement (%)	5,9 %	6,3 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	22.724	21.656
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,1 %	6,4 %
Bezettingsgraad (%)	96,6 %	98,8 %

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011

<i>(in € 000)</i>	2011	2010
Huurinkomsten	21.300	21.050
Met verhuur verbonden kosten	-54	-50
Met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	13	-14
Vastgoedresultaat	21.259	20.986
Vastgoedkosten	-2.066	-2.047
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.013	-1.016
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	18.180	17.923
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.043	4.831
Ander portefeuilleresultaat	-56	28
Operationeel resultaat	41.693	22.949

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011

<i>(in € 000)</i>	2011	2010
Operationeel resultaat	41.693	22.949
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde – IAS 39)	-5.260	-5.032
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-92	-126
Belastingen	-33	-159
Nettoresultaat	36.308	17.632
Gespreid over:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.848	12.710
Portefeullieresultaat	23.513	5.026
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-53	-104

C. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in € 000)	31.12.2011	31.12.2010
Vaste activa	362.406	329.341
Immateriële vaste activa	13	16
Vastgoedbeleggingen	362.213	329.142
Andere materiële vaste activa	162	165
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	1.866	3.915
Activa bestemd voor verkoop	333	287
Handelsvorderingen	275	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	218	2.249
Kas en kasequivalenten	379	766
Overlopende rekeningen	661	237
Totaal activa	364.272	333.256

C. Geconsolideerde balans

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>(in € 000)</i>	31.12.2011	31.12.2010
Eigen vermogen	228.739	205.206
Langlopende verplichtingen	94.244	75.544
Voorzeningen	0	195
Langlopende financiële schulden	89.022	70.234
Ander langlopende financiële verplichtingen	5.129	4.959
Ander langlopende verplichtingen	51	48
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	42	108
Kortlopende verplichtingen	41.289	52.506
Voorzeningen	0	56
Kortlopenden financiële schulden	37.619	46.548
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.573	4.079
Andere kortlopende verplichtingen	211	632
Overlopende rekeningen	886	1.191
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	364.272	333.256

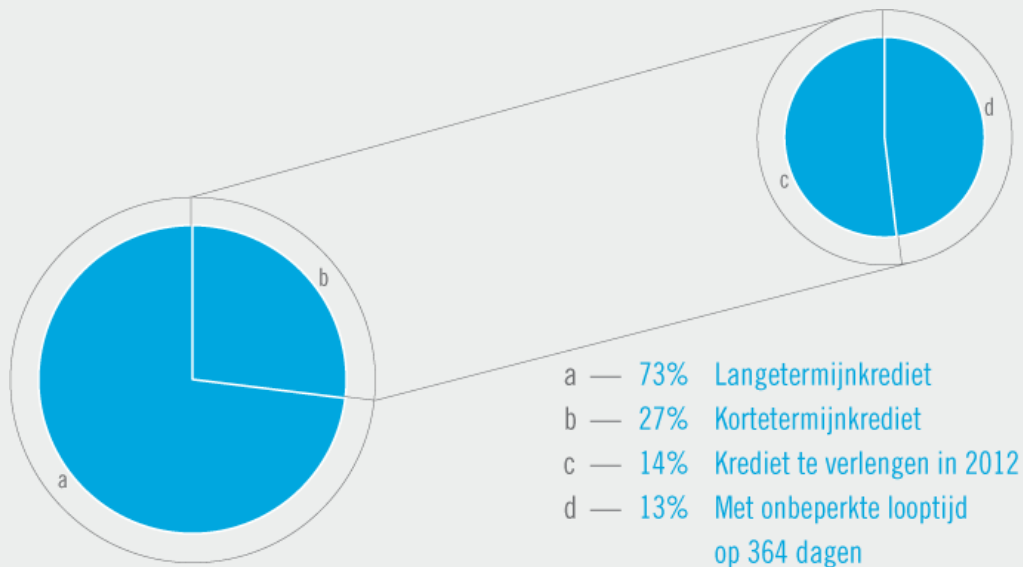
D. Gegevens per aandeel

	31.12.2011	31.12.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,66	42,00
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€ 000)	12.848	12.710
Brutodividend (€)	2,53	2,50
Nettodividend (€)	2,00	2,13
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,98	43,00
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	0 %	6 %

E. Financiële structuur op 31.12.2011

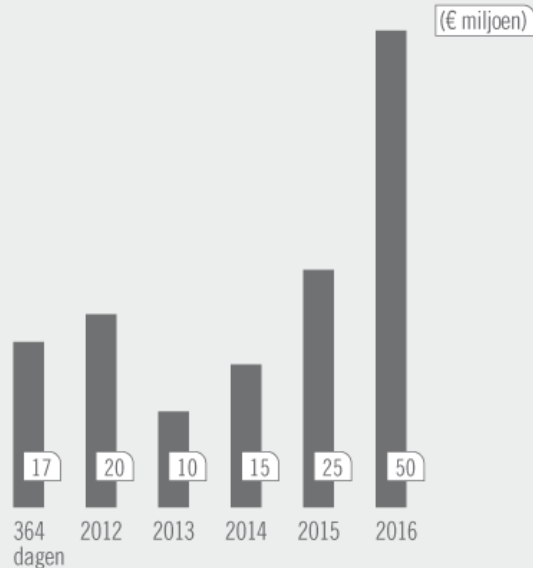
Gezonde financiële structuur

- ✓ Bedrag opgenomen financiële schulden: € 127 miljoen
- ✓ 73 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar



E. Financiële structuur op 31.12.2011

- ✓ Goed gespreide vervaldag van de kredieten tussen 2012 en 2016



- ✓ € 11 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ 71 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 29 % een variabele rentevoet
- ✓ Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 4,9 jaar
- ✓ Gemiddelde rentevoet 2011: 4,3 % inclusief bankmarges (2010: 4,1 %)
- ✓ Beperkte schuldgraad van 36 % (37 % op 31 december 2010)

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 **Vastgoedmarkt**
- 5 Vooruitzichten voor 2012
- 6 Remuneratieverslag



Huurmarkt

Binnenstadslocaties

- ✓ Toplocaties: huurprijzen blijven stabiel, vrijwel geen leegstand, drempelgelden blijven van toepassing
- ✓ Secondaire locaties: relatief veel transacties; competitieve huurmarkt; leegstand sterk afhankelijk van de locatie
- ✓ Retailers actief in de binnenstad zijn het meest expansief (H&M, Hema, Veritas, C&A, Esprit, Caroll (18 winkels))

Baanwinkels en shoppingcentra

- ✓ Goed gelegen baanwinkels blijven aantrekkelijk mits juiste pricing
- ✓ Huuractiviteit in belangrijke mate ondersteund door blijvend cross-over effect van retailers die eerder actief waren in de binnenstad
- ✓ Tophuren: 165 €/m²/jaar – gemiddelde huren 90 €/m²/jaar

Investeringsmarkt

- ✓ Stabiele omzet: circa € 400 miljoen
- ✓ Defensieve investeringsklasse in vergelijking met andere vastgoedsegmenten
- ✓ Grootste transacties: Galeries St. Lambert (€ 105 miljoen), Veldstraat Gent (€ 44 miljoen), T- Forum in Tongeren

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012
- 6 Remuneratieverslag



Vooruitzichten voor 2012

- ✓ Vastgoedportefeuille goed gepositioneerd voor uitdagingen van 2012
- ✓ Daling expansiedrang retailers en focus op kwaliteitslocaties in en nabij grote steden
- ✓ Opbouw vertrouwensrelatie met huurders en uitbouw communicatie met huurders in 2012
- ✓ Aandacht voor duurzaamheidsaspecten en poging om tot win-win situatie te komen met huurders
- ✓ Verdere herpositionering van winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen
- ✓ Nieuwe investeringen – focus op toplocaties in binnenstad van grotere steden
- ✓ Op termijn overwegend vastgoedbeleggingen op toplocaties in binnensteden
Verkoop panden die niet optimaal beantwoorden aan deze strategie

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012
- 6 Remuneratieverslag



Remuneratieverslag

- ✓ Geen benoemings- en remuneratiecomité (voltallige raad van bestuur)
- ✓ Bezoldigingsbeleid (KB van 7 december 2010)
 - bezoldiging qua hoogte en structuur: gekwalificeerde en deskundige personen
 - vast en variabel inkomen: bevorderen belangen vennootschap op middellange en lange termijn
 - rekening houden met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden
 - remuneratie van bestuurders is bevoegdheid van algemene vergadering; remuneratie van directiecomité is bevoegdheid van raad van bestuur
- ✓ Basisvergoeding 2011
 - bestuurders:
 - € 14.000 per jaar vast (€ 15.000 als voorzitter raad van bestuur)
 - geen bijkomende vergoedingen voor lidmaatschap auditcomité
 - bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen: onbezoldigd
 - directiecomité (3 bezoldigde leden, uitgezonderd de bestuurder):
 - vaste vergoeding: € 355.002; € 113.340 voor ceo
 - variabele vergoeding: maximaal in totaal € 30.000; toegekend € 30.000doelstellingen 2010: herverhuringen, bezettingsgraad, investeringen, duurzaamheid, commercialisatie Julianus in Tongeren en herfinanciering van kredieten

Remuneratieverslag

✓ Basisvergoeding 2012

- bestuurders: hetzelfde als 2011
- directiecomité (uitgezonderd de bestuurder):
 - vaste vergoeding: indexatie met 3,5 % per 1 januari 2012 (ceo en coo) en verhoging tot € 96.600 voor cfo (kosten wagen, onkostenvergoeding en pensioenplan inbegrepen)
 - variabele vergoeding: maximaal in totaal € 31.000; toegekend € 31.000; doelstellingen 2011: herverhuringen, bezettingsgraad, investeringen, duurzaamheid, commercialisatie Julianus in Tongeren en herfinanciering van kredieten

✓ Duur en beëindigingsvoorwaarden

- raad van bestuur: benoemd voor drie jaar; geen opzegvergoeding
- directiecomité: benoemd voor onbepaalde duur; opzegvergoeding de tegenwaarde van twaalf (voor de cfo) tot achttien maanden (voor de ceo en coo) vaste vergoeding

Agenda gewone algemene vergadering

1. Remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 (statutaire jaarrekening)

Voorstel tot besluit: Goedkeuring van het remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 (statutaire jaarrekening)

Agenda gewone algemene vergadering

2. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2011 (statutaire jaarrekening)

Voorstel tot besluit: Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 (statutaire jaarrekening)

Agenda gewone 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 2011 (statutaire jaarrekening)

Agenda gewone algemene vergadering

4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, alsmede de bestemming van het resultaat

Voorstel tot besluit: Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, alsmede de bestemming van het resultaat

Agenda gewone 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 2011

Agenda gewone 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 2011 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2011

Agenda gewone algemene vergadering

7. Herbenoeming van een bestuurder

Voorstel tot besluit: Beslissing tot herbenoeming van de heer Tom de Witte, Kamerlingh Onnesstraat 69, 2984 ED Ridderkerk, Nederland, als 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 2015 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2014.

Het mandaat van de heer de Witte als bestuurder wordt onbezoldigd uitgeoefend.

De vergadering stelt vast dat de raad van bestuur van de vennootschap aldus en met ingang heden als volgt is samengesteld:

- ✓ *De heer Jean-Pierre Blumberg, onafhankelijk bestuurder*
- ✓ *De heer Nick van Ommen, onafhankelijk bestuurder*
- ✓ *EMSO BVBA, met vaste vertegenwoordiger de heer Chris Peeters, onafhankelijk bestuurder*
- ✓ *De heer Hubert Roovers*
- ✓ *De heer Taco de Groot*
- ✓ *De heer Tom de Witte*

Agenda gewone algemene vergadering

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