



INTERVEST
RETAIL

JAARVERSLAG
2009



INTERVEST RETAIL IS:

- een Belgische openbare vastgoedbevak, 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



FINANCIËLE KALENDER:

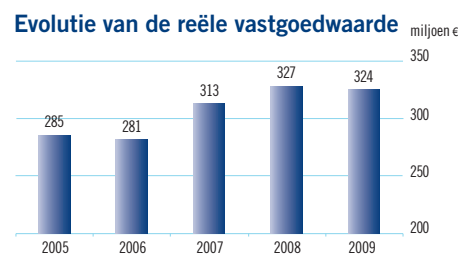
Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2009	dinsdag 23 februari 2010
Algemene vergadering van aandeelhouders	woensdag 7 april 2010 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
- Ex-date dividend 2009	dinsdag 20 april 2010
- Record date dividend 2009	donderdag 22 april 2010
- Uitbetaling dividend 2009	vanaf vrijdag 23 april 2010
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2010	maandag 10 mei 2010
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2010	dinsdag 3 augustus 2010
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2010	donderdag 28 oktober 2010



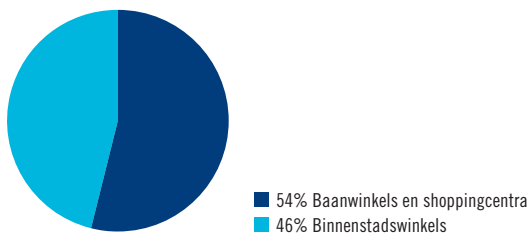
□ Tony Mertens - AS.Adventure - Prémaman2 - Wilrijk

RISICOSPREDING IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

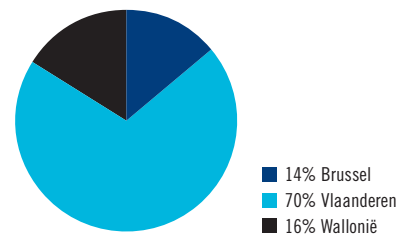
Vastgoedportefeuille	31.12.2009	31.12.2008
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	324.338	327.398
Activa bestemd voor verkoop (€ 000)	7.649	1.246
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	159.633	166.417



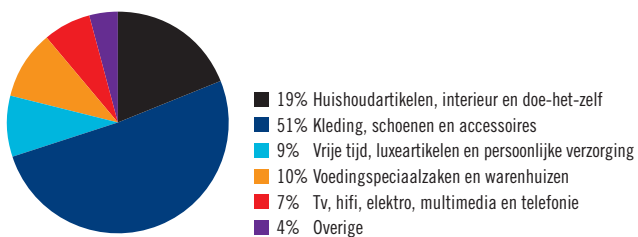
Type winkelpand



Geografische spreiding



Spreiding naar aard van huurders



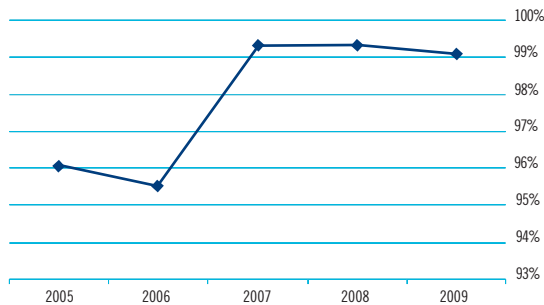
STERKE BALANS: SCHULDGRAAD 39 %

Kerncijfers	31.12.2009	31.12.2008
Eigen vermogen (€ 000)	199.588	199.248
Vreemd vermogen (€ 000)	137.629	135.643
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	39 %	39 %

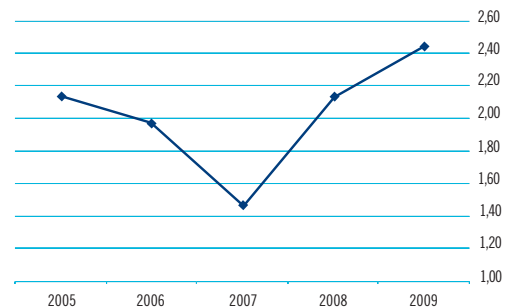
Kerncijfers per aandeel	31.12.2009	31.12.2008
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	39,30	39,23
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	40,90	40,85
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	37,60	28,49
Discount t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	- 4 %	- 27 %

POSITIEVE RESULTATEN: BRUTODIVIDENDUITKERING: € 2,44 PER AANDEEL

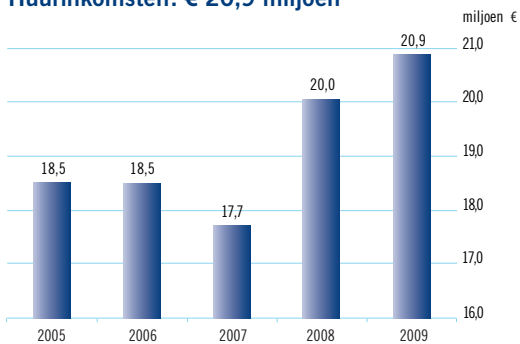
Bezettingsgraad: 99,1 %



Brutodividenduitkering: € 2,44



Huurinkomsten: € 20,9 miljoen



“Brutodividend van Interverst Retail stijgt met 14 % van € 2,14 naar € 2,44 per aandeel in 2009.”



Julianus Shopping - Tongeren

Resultaten (€ 000)	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 vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	17.467	16.765
Portefeuilresultaat	530	11.502
Operationeel resultaat	17.997	28.267
Financieel resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)	-5.019	-5.769
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-822	-461
Belastingen	6	-51
Nettoresultaat	12.162	21.986
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.400	10.872
Portefeuilresultaat	530	11.502
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-768	-388
Brutodividend per aandeel (€)	2,44	2,14
Nettodividend per aandeel (€)	2,07	1,82

DIVIDENDRENDEMENT

“Op 31 december 2009 noteert de beurskoers van het Intervest Retail-aandeel € 37,60 waarmee het een brutodividendrendement van 6,5 % biedt.”

■ INHOUD

01

4 VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

- 6 Profiel
- 6 Investeringsbeleid
- 7 Corporate governance verklaring

02

16 VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITÉ

- 18 De markt van het winkelvastgoed
- 22 Belangrijke ontwikkelingen in 2009
- 24 Financiële resultaten
- 28 Financiële structuur
- 30 Winstbestemming 2009
- 31 Vooruitzichten voor 2010

03

32 VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL

- 34 Beursgegevens
- 36 Dividend en aantal aandelen
- 37 Aandeelhouders
- 37 Financiële kalender

04

38 VASTGOEDVERSLAG

- 40 Samenstelling van de vastgoedportefeuille
- 43 Overzicht van de vastgoedportefeuille
- 43 Evolutie van de vastgoedportefeuille
- 44 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

05

46 FINANCIEEL VERSLAG

- 50 Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- 52 Geconsolideerd globaalresultaat
- 52 Geconsolideerde balans
- 54 Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
- 56 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 57 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
- 87 Verslag van de commissaris
- 89 Enkelvoudige jaarrekening Intervest Retail nv

06

92 ALGEMENE INLICHTINGEN

- 94 Identificatie
- 96 Uittreksel uit de statuten
- 100 Commissaris
- 100 Bewaarhoudende bank
- 100 Liquidity provider
- 100 Vastgoeddeskundigen
- 101 Vastgoedbevak - wettelijk kader
- 101 Verklaring bij het jaarverslag
- 102 Begrippenlijst

“Het dividend van Intervest Retail stijgt in 2009 met 14 % tot € 2,44 per aandeel.”

“Op 31 december 2009 bedraagt de schuldgraad slechts 39 %.”

“Ondanks de economische crisis is de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2009 gestegen met 0,5 %.”



■ BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Terwijl in de meeste Europese landen het winkelvastgoed getroffen is door de wereldwijde economische crisis is het Belgische winkelvastgoed vrijwel volledig van onheil gespaard gebleven. De vastgoedportefeuille van Intervest Retail heeft het afgelopen jaar zelfs nog een toename in de reële waarde van 0,5 % gekend.

Intervest Retail zet in 2009 dan ook één van de hoogste operationele resultaten in haar bestaan neer. Dit mooie resultaat is voornamelijk het gevolg van toegenomen huurinkomsten door de heropening van het winkelpark in Andenne, indexaties, gunstige huurhernieuwingen en niet op zijn minst door de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt.

Wij kunnen U voor het boekjaar 2009 dan ook een brutodividend aanbieden van € 2,44 per aandeel in vergelijking met € 2,14 per aandeel voor boekjaar 2008 wat een stijging van 14 % betekent. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel op basis van de beurskoers op 31 december 2009, 6,5 %.

We mogen echter ook niet uit het oog verliezen dat ook Intervest Retail hinder ondervindt van de crisis. Nieuwe projecten worden door de retailers in het algemeen veel terughoudender onthaald. In de huidige moeilijke economische omgeving is het dan ook onmogelijk gebleken om voor het project Shopping Park Olen voldoende retailers te overtuigen om aan interessante huurvoorwaarden in het project te stappen. Rekening houdend met de onzekerheden met betrekking tot deze projectontwikkeling zijn de terreinen en resterende gebouwen dan ook eind 2009 verkocht. Het is de intentie van Intervest Retail om in 2010 minstens de hierdoor vrijgekomen financiële middelen te herinvesteren in panden die onmiddellijk bijdragen tot het operationeel resultaat van de vastgoedbevak.

Niettegenstaande de economische crisis zeker nog niet voorbij is en te verwachten is dat de consumentenbestedingen in 2010 onder druk zullen staan, durven wij toch positief gestemd zijn voor wat betreft de toekomst van Intervest Retail.

Vooreerst verschaft de relatief lage schuldgraad van 39 % een stabiele balanspositie en laat het Intervest Retail toe om bijkomend te investeren.

Verder situeren de actuele huurniveaus van Intervest Retail zich nog onder de momenteel gangbare markthuren hetgeen de continuïteit van de huren ondersteunt.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt op jaareinde 99,1 % wat de kwaliteit van het winkelvastgoed aangeeft.

Wij zullen in de toekomst ons voorzichtig beleid binnen dezelfde strategie verder zetten. Wij danken U eens te meer voor het vertrouwen dat U ons heeft geschonken en danken alle medewerkers voor hun inzet en bijdrage tot het mooie resultaat van 2009.

De raad van bestuur



Reinier van Gerrevink
Gedelegeerd bestuurder



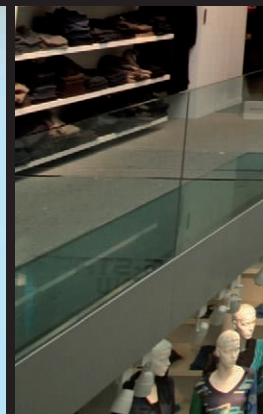
Paul Christiaens
Voorzitter van de raad van bestuur

01



Verslag van de raad van bestuur

- 6 Profiel
- 6 Investeringsbeleid
- 7 Corporate governance verklaring



COMPANY ■
Huidevetterstraat 12
2000 Antwerpen
Oppervlakte: 791 m²



PROFIEL

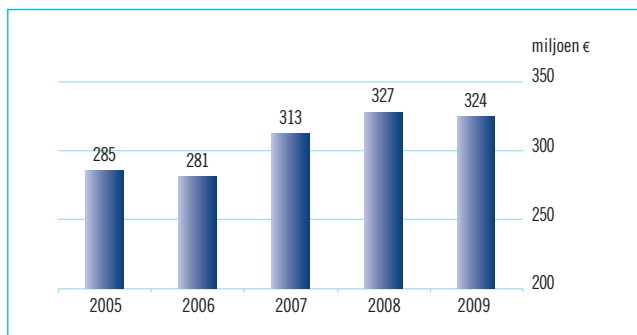
Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in binnenstadswinkels op topliggingen, baanwinkels en shoppingcentra.

De portefeuille omvat momenteel 274 verhuurbare units, verspreid over 94 verschillende locaties.

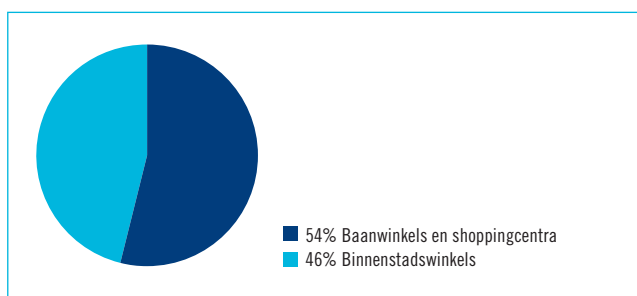
“De portefeuille bestaat op 31 december 2009 voor 46 % uit binnenstadslocaties en 54 % uit baanwinkels en shoppingcentra. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2009 € 324 miljoen.”

Intervest Retail is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen sinds 22 december 1998 en is genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Type winkelpand



INVESTERINGSBELEID

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

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

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.

“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.”

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 groei-mogelijkheid 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 de meeste Belgische vastgoedbevaks 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 2009 is de free float van het aandeel constant gebleven op 27,62 %.”

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 een 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 winkeliers 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 doe-het-zelf, kleding, voeding, binnenhuisinrichting, enz.

Daarnaast tracht de vastgoedbevak de geografische spreiding van haar panden te maximaliseren over gans België.

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

Intervest Retail gebruikt de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode en leeft de principes uit deze Code 2009 strikt na. 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 marktmissbruik

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.

Bestuursorganen

Raad van bestuur

<p>Paul Christiaens Voorzitter Onafhankelijk bestuurder</p> <p>Adres Vijverstraat 53 3040 Huldenberg</p> <p>Termijn April 2010</p> <p>Functie Bestuurder van vastgoedvennootschappen</p>	<p>Reinier van Gerrevink Gedelegeerd bestuurder</p> <p>Adres Bankastraat 123 NL - 2585 EL 's-Gravenhage</p> <p>Termijn April 2011</p> <p>Functie Chief executive officer VastNed Groep</p>	<p>Hubert Roovers Gedelegeerd bestuurder</p> <p>Adres Franklin Rooseveltlaan 38 NL - 4835 AB Breda</p> <p>Termijn April 2011</p> <p>Functie Gedelegeerd bestuurder Interinvest Offices nv</p>	<p>Gérard Philippon Onafhankelijk bestuurder</p> <p>Adres Saturnelaan 34 1180 Brussel</p> <p>Termijn April 2010</p> <p>Functie Afgevaardigd bestuurder Sopedi</p>
			
			
<p>Nick van Ommen Onafhankelijk bestuurder</p> <p>Adres Beethovenweg 50 NL - 2202 AH Noordwijk aan Zee</p> <p>Termijn April 2010</p> <p>Functie Bestuurder van vennootschappen</p>	<p>EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters Onafhankelijk bestuurder</p> <p>Adres Jan Moorkensstraat 68 2600 Berchem</p> <p>Termijn April 2011</p> <p>Functie Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder Policy Research Corporation nv</p>	<p>Tom de Witte Bestuurder</p> <p>Adres Kamerlingh Onnesstraat 69 NL - 2984 ED Ridderkerk</p> <p>Termijn April 2012</p> <p>Functie Chief financial officer VastNed Groep</p>	



Raad van bestuur

Samenstelling

In 2009 is de raad van bestuur samengesteld uit 7 leden, waarvan 4 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

Activiteiten

De raad van bestuur heeft in het jaar 2009 zeven maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2009 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2009 en het businessplan 2010
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)

De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Tom de Witte op 16 februari 2009, Reinier van Gerrevink op 4 mei 2009 en 2 november 2009 en Hubert Roovers op 2 november 2009.

Reinier van Gerrevink en Hubert Roovers zijn in 2009 in toepassing van artikel 4 §1 5° van het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks belast geweest met het toezicht over het dagelijks bestuur. Reinier van Gerrevink en Tom de Witte hebben tijdens het boekjaar 2009 de meerderheidsaandeelhouder VastNed Retail nv vertegenwoordigd.

Auditcomité

Samenstelling

Het auditcomité heeft in 2009 bestaan uit vier onafhankelijke bestuurders: Nick van Ommen (voorzitter), Paul Christiaens, Gérard Philippson en EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2009 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De onafhankelijke bestuurders zijn deskundig op vlak van boekhouding en audit en het auditcomité als geheel is deskundig op het vlak van de activiteiten van de vennootschap.

Activiteiten

Het auditcomité heeft in het jaar 2009 vier maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2009 zijn:

- bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- bespreking van de budgetten
- de monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris
- de analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de vennootschap
- de bespreking van de Belgische Corporate Governance Code 2009

De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest.

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



Het directiecomité
van links naar rechts:
Jean-Paul Sols, Inge Tas,
Rudi Taelmans, Reinier van Gerrevink

Het directiecomité

Het directiecomité is in 2009 als volgt samengesteld:

- Bvba Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- Bvba Rudi Taelmans, vertegenwoordigd door Rudi Taelmans, chief operating officer
- Inge Tas, chief financial officer
- Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bepaalde 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).

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

Belangenconflicten

Indien een bestuurder omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijk 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 geen deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, § 1 in fine).

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar het KB van 10 april 1995, Afdeling 3, artikels 22 tot en met 27 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten werd niet toegepast tijdens het boekjaar 2009.

Bezoldigingsverslag

Hoofdpijnen van het bezoldigingsbeleid

Het bezoldigingsbeleid kent de volgende uitgangspunten:

- de totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat Intervest Retail gekwalificeerde en deskundige leden voor haar raad van bestuur en het directiecomité kan aantrekken en behouden
- de leden van de raad van bestuur die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taken onbezoldigd uit
- de bezoldigingsstructuur van het directiecomité kent een beperkte variabele bonus gericht op het bevorderen van de belangen van Intervest Retail; de vertegenwoordigers van de meerderheidsaandeelhouder komen niet in aanmerking voor een bonus
- de uitgangspunten van de in 2009 van kracht geworden Belgische Corporate Governance Code worden als leidraad gehanteerd; vigerende afspraken uit eerder afgesloten arbeidscontracten of managementcontracten zullen in beginsel worden gerespecteerd.

Vergoedingen

Basisvergoeding 2009

Niet-uitvoerende bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders bedraagt in 2009 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.

Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2009 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, bedraagt € 343.758. Aangezien het directiecomité in 2009 uit slechts drie personen bestaat die vergoed worden voor hun prestaties, is de raad van bestuur om privacy redenen van oordeel dat een gemeenschappelijke bekendmaking van het totale vergoedingspakket hier volstaat. De gedelegeerd bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt voert zijn taak onbezoldigd uit.

In 2009 uitbetaalde bonus over 2008

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 30.000. De hoogte van de toe te kennen bonus wordt vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2008 lagen deze criteria op het gebied van verhuuractiviteit (incl. de verhuur van enkele specifiek aangeduide objecten), bezettingsgraad en verhoging van de nettohuuropbrengsten. Op basis van de in 2008 gerealiseerde doelstellingen is in 2009 een bonus toegekend van in totaal € 18.000.

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2008 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2010 en bonus over 2009

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2009.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, 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 deze overeenkomst en de nieuwe index deze van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 0,25 %.

In 2009 liggen de bonuscriteria op het gebied van verhuuractiviteit (incl. de verhuur van enkele specifiek aangeduide objecten), stijging van nettohuuropbrengsten, bezettingsgraad, huurincasso en het project Olen. Op basis van de in 2009 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 25.600. Over 2009 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 tot achttien maanden 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 2009 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 en compliance risico’s ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest Retail.”

Strategische risico’s

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:** er is in principe gekozen voor beleggen in (alle typen van) winkelpanden, waarbij gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen binnenstadswinkels en baanwinkels en een goede geografische spreiding over België op goede locaties.
- **tijdstip van beleggen:** 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.

Operationele risico's

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

- **investeringsrisico's:** binnen 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.
- **verhuurrisico's:** deze 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 verval-dagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.
- **kostenbeheersingsrisico's:** het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Retail zijn verschillende interne controle maatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen.
- **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. Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De financiële en property administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden.
- **juridische en fiscale risico's:** 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 verder verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen. Fiscaliteit speelt bij het beleggen in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, split-acquisitions, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

Financiële risico's

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

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

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

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

- **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.
- **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 eenderde kortetermijn vreemd vermogen (met variabele rente) en tweederde langetermijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het langetermijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Gedurende 2009 zijn door de bevak een aantal renteswaps afgesloten met een looptijd van 5 jaar om het renterisico in de toekomst te beperken.

Compliance risico's

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 Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille is in 2009 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 2009 is van onderstaande codebepalingen 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 6.2 Uitvoerend management**

Het directiecomité bevat niet alle uitvoerende bestuurders. Wegens de specificiteit van de samenstelling van het directiecomité (en artikel 4 §1 5° van het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevak dat expliciet vereist dat twee bestuurders toezicht uitoefenen op het dagelijks bestuur) wordt afgeweken van de bepaling 6.2.

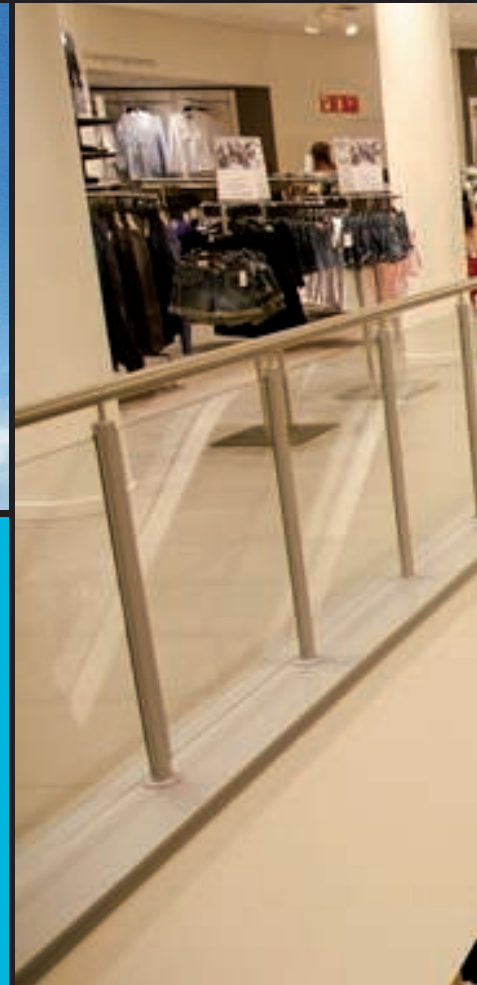
- **Bepaling 7.16 Remuneratie**

Zoals aangegeven in het bezoldigingsverslag geeft de raad van bestuur zolang het directiecomité slechts drie bezoldigde leden telt, voorrang aan de bepaling 7.16 ten koste van de bepaling 7.15. Bijgevolg worden de vergoedingen van de drie bezoldigde leden van het uitvoerend management enkel op globale basis en niet apart bekend gemaakt.

- **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.

02



Verslag van het directiecomité

- 18 De markt van het winkelvastgoed
- 22 Belangrijke ontwikkelingen in 2009
- 24 Financiële resultaten
- 28 Financiële structuur
- 30 Winstbestemming 2009
- 31 Vooruitzichten voor 2010



H&M ■
Steenstraat 80
8000 Brugge
Oppervlakte: 2.670m²



■ DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED

Rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Interinvest Retail over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt in 2009 en een vooruitblik naar 2010

Op 15 januari 2010 heeft Interinvest Retail haar drie vastgoeddeskundigen rond de tafel samengebracht om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken.

Gesprekspartners:

- Kris Peetermans en Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- Peter De Groot en Pieter Paepen (CBRE)
- Guibert de Crombrugghe (de Crombrugghe & Partners)
- Jean-Paul Sols en Rudi Taelemans (Interinvest Retail)

De vastgoeddeskundigen zijn van mening dat de huur- en investeringsmarkt van het winkelvastgoed in België in 2009 bijzonder goed weerstand heeft geboden aan de economische crisis. De huurwaarde van winkelvastgoed op goede locaties is ongewijzigd gebleven. Winkelketens zijn evenwel minder expansief geweest dan in 2008 en de voorgaande jaren. De impact van de crisis op de huurmarkt is dan ook beperkt gebleven tot nieuwe verhuringen op secundaire locaties en projecten. Deze transacties zijn in 2009 moeizamer verlopen. Op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed zijn er, net zoals bij ander bedrijfsmatig vastgoed, veel minder transacties. De waarde van het winkelvastgoed, vooral deze van stadswinkels heeft echter beter standgehouden dan van ander bedrijfsmatig vastgoed.

Economische situatie

Jef Van Doorslaer:

2009 is het jaar waarin de financiële crisis uitgemond is in een mondiale economische crisis. De algemene economische context is zeer negatief geweest en het ondernemersvertrouwen heeft op een zeer laag peil gestaan. We hebben bovendien een licht deflatoire omgeving gekend wat voor vastgoed niet bevorderlijk is. We zijn in 2009 geconfronteerd met een negatieve groei van het bruto nationaal product en ook voor 2010 wordt geen of slechts een beperkte groei verwacht. In deze context heeft het consumentenvertrouwen toch goed stand gehouden.

Pieter Paepen:

Er wordt verwacht dat het consumentenvertrouwen opnieuw zal toenemen. De winkelomzetten zijn - ondanks de crisis - in 2009 niet achteruitgegaan. De verkoopscijfers van de retailers hebben zelfs een lichte groei (circa 5 %) gekend over de periode van juli 2008 tot juli 2009.

Jean-Paul Sols:

Consumentenvertrouwen is echter niet alles. Er worden in 2010 immers heel wat nieuwe ontslagen verwacht en indien de middelen om te consumeren niet beschikbaar zijn, zal dat op een zeker ogenblik ongetwijfeld tot lagere omzetten leiden.

Guibert de Crombrugghe:

Momenteel is er nog steeds een contradictie tussen de verwachtingen en de realiteit: iedereen verwacht dalende verkopen gezien de stijgende werkloosheid, maar in realiteit is er nog geen daling merkbaar.

Jean-Paul Sols:

Faillissementen van grote retailorganisaties zijn, behoudens de Sonica-groep, in 2009 ook uitgebleven. Een belangrijk deel van de Sonicawinkels (Extra Zone) is bovendien vrijwel onmiddellijk overgenomen door Free Record Shop. Retailers hebben dus duidelijk nog vertrouwen in de markt.

Pieter Paepen:

Als we terugblikken op 2009 stellen we vast dat retailers nog steeds aan expansie werken, maar het proces verloopt trager. Secundaire locaties en projectontwikkelingen lijden hieronder.



Jean-Paul Sols:

Dat heeft Invest Retail inderdaad ook vastgesteld. De expansie verloopt niet alleen trager, maar ze komt er soms gewoon niet. De grote interesse die er bestaan heeft voor Shopping Park Olen, is uiteindelijk maar in zeer beperkte mate bevestigd in effectieve huurovereenkomsten.

Peter De Groot:

Invest Retail is zeker niet de enige investeerder of ontwikkelaar met deze ervaring.

Rudi Taelmans:

Projecten, die hun succes nog niet bewezen hebben en dus meer risico inhouden, zullen ook dit jaar nog zeer kritisch bekeken worden. Winkelketens zijn sowieso minder expansief geweest in 2009 dan in de voorgaande jaren. Ik verwacht dat ook in 2010 de expansie beperkt zal blijven. Zelfs integendeel, sluitingen van minder rendabele verkooppunten op zwakkere locaties lijken me niet uitgesloten.

Investerings

Jean-Paul Sols:

De investeringen in retailvastgoed zijn vrijwel de enige investeringen die een redelijk volume wisten te handhaven in 2009. Terwijl er in de Belgische investeringsmarkt voor kantoren en semi-industrieel vastgoed vrijwel geen activiteit is geweest, hebben er toch belangrijke transacties in de retailmarkt plaatsgevonden, zoals de aankoop van Shopping Gent Zuid door BNP Fortis Real Estate en de aankoop van "K" Shopping in Kortrijk door een Duits fonds.

Zal voortaan een ander type investeerder een grotere rol spelen in de retailmarkt ?

Peter De Groot:

Er zijn inderdaad verschuivingen te merken. Sommige ontwikkelaars of investeerders die zo'n twee jaar geleden grote spelers waren, hebben nu teveel schulden. Nu komen de partijen aan bod die destijds conservatiever waren.

Pieter Paepen:

Er komen ook nieuwe spelers op de markt die eerder enkel geïnteresseerd geweest zijn in kantoren. Er is een uitgesproken belangstelling voor investeringen in retail maar het aanbod in goede retail investeringen is momenteel beperkt.

Jean-Paul Sols:

Het voorbije jaar hebben we gemerkt dat de yields van de binnenstadslocaties quasi ongewijzigd zijn gebleven. Ook voor de betere perifere winkelpanden is de yield niet of slechts in beperkte mate verhoogd.

Pieter Paepen:

Inderdaad, voor triple-A-locaties is er geen yield shift geweest. Voor panden op topwinkelstraten die aan markthuurlager verhuurd zijn, blijven er kandidaat-kopers aan rendementen van 5 % of lager (op basis van waarde vrij op naam).

Kris Peetermans:

De huidige investeerder is vooral de occasionele lokale privé-investeerder die alleen handelt en vaak boven marktprijs wil betalen voor gebouwen in een prijsklasse tot circa € 2,5 miljoen. Daarnaast is er een beperkte groep professionele privé-investeerders, die vroeger ook al aanwezig was. Moesten die er niet zijn, zouden de yields wellicht hoger liggen.

Pieter Paepen:

Maar deze privé-investeerders die hoge prijzen betalen, zijn wel degelijk aanwezig en de institutionele spelers moeten er rekening mee houden indien ze panden wensen te verkopen.

Jean-Paul Sols:

Invest Retail is zich hiervan bewust, maar gezien de huidige schaarste aan producten overwegen we enkel te verkopen als er nieuwe investeringen tegenover staan.

Peter De Groot:

Uitzonderlijke opportuniteiten zijn er momenteel niet en zullen er in de retailmarkt ook niet onmiddellijk komen. De retail investeringsmarkt is zeer stabiel.



□ Slaets - Antwerpen

De huurmarkt

Jean-Paul Sols:

Zijn de huurprijzen in 2009 gedaald ?

Peter De Groot:

Niet echt, zelfs integendeel want op de toplocaties worden nog steeds huurprijzstijgingen genoteerd.

Kris Peetermans:

Ik ben het daarmee eens maar in de periferie ziet men nochtans wel hier en daar een daling in de huurprijzen.

Jean-Paul Sols:

Voorlopig heeft Intervest Retail bij vrijwel elke transactie nog steeds een mooie huurgroei kunnen realiseren bij een huurnieuwening of nieuwe verhuuring. We kunnen echter niet voorbijgaan aan het feit dat in verschillende Europese landen de huurprijzen in 2008 en 2009 zwaar onder druk zijn komen te staan en de verhuurders huurkortingen hebben moeten toestaan voor lopende contracten. België heeft ontzettend goed stand gehouden in deze storm. Moeten wij ons misschien nog aan hernegotiatie verwachten ?

Jef Van Doorslaer:

Zoals eerder aangegeven, zijn de omzetten van de winkelketens nog steeds goed en voor sommigen zelfs extreem goed. Bovendien zijn voor de meeste winkelketens de verkoopmarges relatief comfortabel waardoor we niet verwachten dat ze op korte termijn de huur zullen moeten hernegotiëren.

Pieter Paepen:

De secundaire binnenstedelijke straten, zoals de Schuttershofstraat in Antwerpen, waar alle luxemerken zich vestigen, komen meer onder druk dan andere marktsegmenten. In deze straten komen er overnames en is er ook een risico op leegstand. Deze trend zal zich vermoedelijk doorzetten in 2010. Vorig jaar dacht iedereen nochtans dat de luxesector het minst de gevolgen zou voelen.

Kris Peetermans:

In het luxesegment zijn de winstmarges groter en is het aantal verkopen beperkter; elk stuk dat minder verkocht wordt, is voelbaar in de omzet.

Pieter Paepen:

In de periferie houden baanwinkelclusters goed stand. De huurprijzen van stand-alone panden komen onder druk te staan. Deze trend zal zich vermoedelijk doorzetten in 2010. Dit uit zich niet zo zeer in leegstand, maar wel in een lagere huurprijzen.

Rudi Taelemans:

Er zal toch altijd een markt zijn voor goed gelegen stand-alone winkels. De huurprijzen situeren zich op jaarbasis rond € 80/m² wat een heel stuk lager is dan € 135/m² die op sommige baanwinkelparken gevraagd wordt.

Jef Van Doorslaer:

We mogen echter niet de vergunningsproblematiek over het hoofd zien. Als een drastische assortimentswijziging aangevraagd wordt, kan een stad of gemeente deze afkeuren waardoor de stand-alone winkel toch leeg kan komen.

Pieter Paepen:

De Stad Gent zou inderdaad baanwinkelparken verkiezen boven de stand-alone winkels.

Rudi Taelemans:

Maar als de Bolkenstein-Richtlijn integraal toepasselijk wordt, kan een stad of gemeente geen assortimentswijziging meer weigeren en blijven de stand-alones bestaan.

Duurzaamheid

Jean-Paul Sols:

Intervest Retail besteedt veel aandacht aan duurzaamheid. Wij hebben een onderzoek uitgevoerd en vastgesteld dat veel retailers een duurzaamheidsbeleid hebben en de retailers langzaam maar zeker ook meer duurzaamheidsaspecten trachten te integreren in hun vastgoed. Het gaat echter trager dan bijvoorbeeld in de kantorenmarkt.

Guibert de Crombrugge:

De retailmarkt is vooral locatiegebonden waardoor het groenaspect steeds een secundaire rol zal spelen.

Pieter Paepen:

De rol van de investeerder bij duurzaamheid is voor retaillocaties minder van belang. Het zijn vooral de huurders zelf die dienen in te staan voor de duurzaamheid: milieuvriendelijke airco- en verwarmingsinstallatie, verlichting, enz. De huur die een retailer betaalt, is gerelateerd aan de omzet van de winkel en een milieuvriendelijker pand leidt niet tot hogere omzetten.

Kris Peetermans:

Binnenstedelijke retaillocaties zijn eigenlijk woonhuizen die omgevormd zijn tot winkels; het is moeilijk hier een groenbeleid te voeren. Bij shoppingcentra en in de periferie zal het impact voor de eigenaar groter zijn. Een eigenaar die een winkelpark ontwikkelt, zal rekening moeten houden met het groene aspect ook al zal het aantal kandidaat-huurders hierdoor niet stijgen en zal dat geen extra huur genereren.

Jean-Paul Sols:

Gezien de invoering van energieprestatiecertificaten voor bedrijfsgebouwen in 2010 verwacht wordt en gezien de interesse van de investeerders voor benchmarking op vlak van duurzaamheid is het duidelijk dat ook voor retailpanden duurzaamheid aan belang wint.



Terre Blue - Antwerpen

■ BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2009

Actief asset management

Ook in 2009, een jaar dat gekenmerkt wordt door een wereldwijde economische crisis, heeft Intervest Retail huurverhogingen gerealiseerd op zowel baanwinkel- als binnenstedelijke locaties.

Bij **huurhernieuwingen** op baanwinkellocaties in Ans (rue des Français), Tielt-Winge (Gouden Kruispunt), Schelle (Provinciale Steenweg) en Vilvoorde (Mechelsesteenweg) neemt de huur toe variërend van 7 % tot 44 %. Bij een huurhernieuwing in de Antwerpse binnenstad (Schuttershofstraat) is een huurgroei van 38 % gerealiseerd. Maar ook in secundaire winkelsteden hebben huurhernieuwingen nog kunnen leiden tot huurgroei, bijvoorbeeld in Diest Hasseltstraat (+ 19 %) en Aalst Nieuwstraat (+ 5 %).

Nog mooiere resultaten zijn bereikt bij het afsluiten van **nieuwe huurovereenkomsten** op binnenstedelijke locaties. De huur is met de helft tot zelfs meer dan het dubbel verhoogd op de Louizalaan in Brussel (+ 62 %) en de rue Pont d'Ile in Luik (+ 122 %).

In totaliteit hebben er 37 verhuurtransacties plaatsgevonden in 2009 die samen 10 % van de jaarlijkse huurinkomsten van de bevak uitmaken. Deze huurovereenkomsten zijn van start gegaan in 2009 of zullen uitwerking hebben in 2010 of 2011. Samen zorgen ze voor een huurvermeerdering van gemiddeld 26 %.

Deze bovenvermelde verhuurtransacties tonen aan dat retailers nog steeds bereid zijn hoge huren te betalen voor goede locaties. Deze deals geven eveneens aan dat de geldende huurprijzen voor tal van de panden van Intervest Retail sterk beneden de marktwaarde liggen. Dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat huurprijzen ten gevolge van de handelshuurwetgeving slechts om de negen jaar aan de markthuur worden aangepast. De wetgeving op de handelshuren maakt dat in principe slechts om de negen jaar huurverhogingen mogelijk zijn, ondertussen worden de huren enkel aangepast aan de gezondheidsindex. De schaarste op de markt van het winkelvastgoed maakt dat de huurprijzen de laatste tien jaar veel sneller gestegen zijn dan de gezondheidsindex, terwijl slechts om de negen jaar de huur wordt aangepast aan de gangbare huurwaarde. Dit wettelijk kader bepaalt in zeer sterke mate het defensief karakter van een investering in winkelvastgoed.

Herontwikkelingen

De herontwikkeling van het baanwinkelcomplex in Andenne is in 2009 volledig voltooid. De totale winkeloppervlakte bedraagt 5.809 m² en wordt gehuurd door Casa, Charles Vögele, Koodza (Decathlon), Planet Video, Ramelot en Delhaize (Red Market). Het brutorendement van dit project bedraagt 8 %. De bezettingsgraad bedraagt 100 % op 31 december 2009.

Ook het herontwikkelingsproject in Vilvoorde is afgerond en de winst op de verkoop van acht appartementen is in boekjaar 2009 in portefeuilleresultaat genomen voor een bedrag van € 0,4 miljoen. Er zijn momenteel nog drie appartementen te koop.

Evolutie vastgoedportefeuille

In 2009 is de waarde van de vastgoedportefeuille geëvolueerd van € 327 miljoen naar € 324 miljoen.

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

- waarde portefeuille op 1 januari 2009	€ 327
- investeringen in bestaande portefeuille	€ 4
- aankopen vastgoedbeleggingen	€ 0
- verkopen vastgoedbeleggingen	- € 9
- niet-gerealiseerde meerwaarden	€ 10
- niet-gerealiseerde minderwaarden	- € 8
- waarde portefeuille op 31 december 2009	€ 324

De niet-gerealiseerde meerwaarden zijn voornamelijk het gevolg van de in 2009 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties alsmede van de herontwikkeling van het baanwinkelcomplex in Andenne.

De niet-gerealiseerde minderwaarden zijn voornamelijk ontstaan door de verhoging van de yields voor de binnenstadslocaties in de schattingen van de vastgoeddeskundigen als gevolg van de heersende onzekerheid op de investeringsmarkt.

Verkopen van vastgoed

Projectontwikkeling Shopping Park Olen

Gezien de huidige economische onzekerheden met betrekking tot de snelle realisatie van de projectontwikkeling Shopping Park Olen heeft Intervest Retail in de loop van 2009 beslist deze site te verkopen.

Intervest Retail heeft in het vierde kwartaal van 2009 een principeel akkoord bereikt om de gronden en resterende gebouwen van dit project te desinvesteren voor een bedrag van € 7,2 miljoen. De totale kadastrale oppervlakte van deze site bedraagt 11 ha 25 a 44 ca. De verkoopwaarde ligt fractioneel hoger dan de taxatie-waarde (aan reële waarde) op 30 september 2009 en € 1 miljoen lager dan de reële waarde op 31 december 2008.

In januari 2010, na afhandeling van de bestaande voorkeuren met meerdere partijen, heeft Intervest Retail de verkoopakte ondertekend met de koper, de projectontwikkelaar Shopping Olen en is de verkoopprijs betaald.

Ingeval de bestaande plannen voor de realisatie van het winkelcentrum binnen een termijn van 30 maanden na ondertekening van de verkoopakte zullen worden aangevat door deze koper, zal Intervest Retail een bijkomende vergoeding bekomen voor de eerder door haar gemaakte projectontwikkelingskosten. Bij volledige realisatie van het eerder geplande winkelcentrum zal deze bijkomende vergoeding maximaal € 1,2 miljoen bedragen.

Door deze verkoop zullen de huurinkomsten van de bevak in 2010 dalen met € 0,3 miljoen op jaarbasis maar zal het operationeel uitkeerbaar resultaat ongewijzigd blijven als gevolg van de daling van de rentelasten door de ontvangst van de verkoopprijs.

Bestaande vastgoedportefeuille

Verder worden de panden van Intervest Retail permanent geëvalueerd op basis van hun toekomstige bijdrage tot het rendement. Zo worden op regelmatige basis panden bestemd voor verkoop omwille van diverse redenen:

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

Binnen dit kader heeft Intervest Retail het voorbije jaar twee niet-strategische panden verkocht, m.n. een baanwinkel op een secundaire locatie die al geruime tijd leeg stond (Route de Marche 104 in Bastogne) en een pand dat grotendeels uit opslagruimte bestond en op 1 april 2009 leeg is gekomen (Hengstenberg in Overijse). Deze panden met een oppervlakte van 5.653 m², zijn verkocht voor € 0,7 miljoen, met een meerwaarde van 20 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2008.

“Ondanks de moeilijke marktomstandigheden is Intervest Retail erin geslaagd om de site in Olen te verkopen aan marktconforme voorwaarden en de mogelijkheid blijft open om een aanzienlijke bijkomende vergoeding te ontvangen.

Indien zich voor de herinvestering van de vrijgekomen financiële middelen interessante mogelijkheden voordoen voor nieuwe acquisities, die onmiddellijk een gepast rendement genereren, zullen deze zeker onderzocht worden.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO

■ FINANCIËLE RESULTATEN¹

Winst- en verliesrekening

“Huurhernieuwingen, indexaties en lagere financieringskosten leiden tot positieve operationele resultaten in 2009.”

<i>in duizenden €</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 vóór het resultaat op de portefeuille	17.467	16.765
Resultaat op verkopen 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 (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)	-5.019	-5.769
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-822	-461
Belastingen	6	-51
Nettoresultaat	12.162	21.986
Operationeel uitkeerbaar resultaat ²	12.400	10.872
Portefeuilleresultaat	530	11.502
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-768	-388

Resultaat per aandeel	2009	2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,39	4,33
Brutodividend (€)	2,44	2,14
Nettodividend (€)	2,07	1,82

¹ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers per 31 december 2008.

² Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 12 van het financieel verslag.

“De huurinkomsten van Intervest Retail nemen in 2009 toe met 4 %.”

Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail neemt in 2009 toe met € 0,6 miljoen tot € 20,7 miljoen (€ 20,1 miljoen). Deze stijging volgt uit de toename van de huurinkomsten door huurhernieuwingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen in 2009 tot € 2,2 miljoen (€ 2,3 miljoen). Deze daling met € 0,1 miljoen is voornamelijk te wijten aan de daling van de technische kosten, leegstandslasten en beheerskosten, deels gecompenseerd door een toename van de commerciële kosten gerelateerd aan het shoppingcentrum Julianus in Tongeren.

Door de daling van de vastgoedkosten en de toename van de huurinkomsten stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2009 met € 0,7 miljoen tot € 17,5 miljoen (€ 16,8 miljoen).

Het **resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen** bedraagt - € 1,2 miljoen voornamelijk door de verkoop van de projectontwikkeling Shopping Park Olen, van appartementen in Vilvoorde en van twee niet-strategische panden in Overijse en Bastogne.

De positieve **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen** van het boekjaar 2009 beloopt € 1,7 miljoen (€ 11,4 miljoen) of 0,5 % op de waarde van de vastgoedportefeuille. Dit effect ontstaat door de toename in de reële waarde van de winkelportefeuille op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)** van het boekjaar 2009 bedraagt - € 5,0 miljoen (- € 5,8 miljoen). De daling van de financieringskosten van de bevak is het gevolg van de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt.

“De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor boekjaar 2009 3,9 % (4,9 %).”

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2009 de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,8 miljoen (- € 0,5 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Retail voor boekjaar 2009 bedraagt € 12,2 miljoen (€ 22,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,4 miljoen in vergelijking met € 10,9 miljoen in 2008. Deze toename met 14 % is het gevolg van een verbeterd operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en lagere financieringskosten
- het **resultaat op de portefeuille** van € 0,5 miljoen in vergelijking met € 11,5 miljoen vorig jaar als gevolg van de verkopen van vastgoedbeleggingen en de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen
- 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 - € 0,8 miljoen (- € 0,4 miljoen).

Voor het boekjaar 2009 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail dus toe tot € 12,4 miljoen (€ 10,9 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2009 een **brutodividend** van € 2,44 per aandeel vergeleken met € 2,14 in 2008. Dit is een stijging van het dividend met 14 % per aandeel.

Balans

<i>in duizenden €</i>	31.12.2009	31.12.2008
ACTIVA		
Vaste activa	324.574	327.692
Vlottende activa	12.643	7.199
Totaal activa	337.217	334.891
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	199.588	199.248
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	110.688	109.470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.108	-8.185
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.388	-3.436
Minderheidsbelangen	0	3
Langlopende verplichtingen	88.477	99.750
Kortlopende verplichtingen	49.152	35.893
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	337.217	334.891

Balansgegevens per aandeel	31.12.2009	31.12.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	39,30	39,23
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	40,90	40,85
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	37,60	28,49
Discount t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	- 4 %	- 27 %
Schuldratio KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	39 %	39 %

Actief

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit vastgoedbeleggingen die in 2009 dalen met € 3 miljoen. Deze daling is het effect van enerzijds een aantal verkopen van vastgoedbeleggingen met een reële waarde van € 9 miljoen (projectontwikkeling in Olen getransfereerd naar activa bestemd voor verkoop, panden in Overijse en Bastogne), anderzijds gecompenseerd door de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 4 miljoen (in panden te Andenne, Mechelen en Gent) en de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op basis van de waarderingen door de onafhankelijke vastgoedgeskundigen voor € 2 miljoen of 0,5 % op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

“De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 324 miljoen.”

Het vastgoed is op 31 december 2009 door de onafhankelijke vastgoedgeskundigen gewaardeerd op € 332 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde (i.e. investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop) van de portefeuille op 31 december 2009 bedraagt € 324 miljoen.

“Door de strikte credit control beloopt het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 6 dagen.”

De **vlottende activa** bedragen € 13 miljoen (€ 7 miljoen) en bestaan voor € 7,6 miljoen uit activa bestemd voor verkoop (projectontwikkeling in Olen en 3 appartementen in Vilvoorde), voor € 0,4 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 3,4 miljoen uit overige vorderingen en voor € 1,1 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 200 miljoen (€ 199 miljoen). Het maatschappelijk kapitaal is onveranderd op € 97 miljoen gebleven. De uitgiftepremies zijn ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd gebleven op € 4 miljoen. De reserves bedragen € 111 miljoen (€ 109 miljoen).

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 op jaareinde afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2009 € 8 miljoen.

De variaties in de reële waarde van de financiële vaste activa en passiva ter waarde van - € 4 miljoen vertegenwoordigen de huidige marktwaarde van de effectieve cash flow hedginginstrumenten (conform IAS 39) die Intervest Retail heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de sterke daling van de rentevoeten in 2009.

Op 31 december 2009 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 39,30 (€ 39,23). Daar de beurskoers € 37,60 bedraagt per 31 december 2009, noteert het aandeel Intervest Retail met een discount van 4 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2008 afgenomen met € 11 miljoen tot € 88 miljoen en bestaan voornamelijk uit langetermijn bankfinancieringen. Deze afname is hoofdzakelijk te verklaren door enerzijds een langetermijnkrediet dat op vervaldatum komt op 31 maart 2010 voor € 25 miljoen en anderzijds de herfinanciering van een kortlopende financiële schuld in een langlopend krediet. De langlopende voorzieningen bestaan uit provisies voor juridische geschillen en huurgaranties uit de verkoop van vastgoedbeleggingen. De andere langlopende verplichtingen bedragen € 0,1 miljoen en bevatten de ontvangen huurwaarborgen van huurders.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 49 miljoen en bestaan voor € 43 miljoen uit bankleningen waarvan de opgenomen schijf binnen het jaar vervalt en moet terugbetaald of verlengd worden. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 4 miljoen uit handelsschulden, te ontvangen facturen en te regulariseren BTW door de verkoop van Factory Shopping Messancy, voor € 1 miljoen uit diverse schulden, en tenslotte voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

FINANCIËLE STRUCTUUR

Intervest Retail heeft op 31 december 2009 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2010 uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2009:

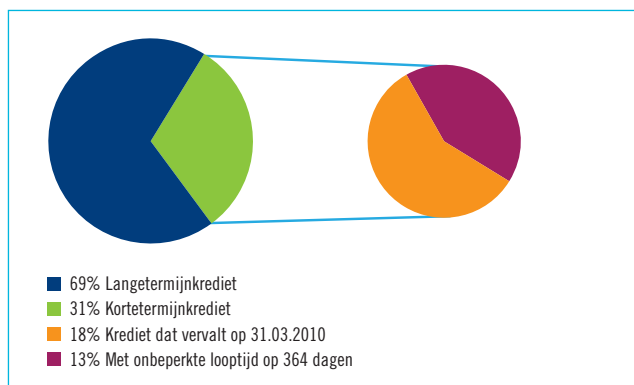
- Bedrag financiële schulden: € 126 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 69 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,5 jaar
- Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2010 en 2014
- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- Niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen: € 13 miljoen
- 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 %)
- Waarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 39 % (wettelijk maximum: 65 %)

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2009 zijn 69 % van de kredietlijnen van Intervest Retail langetermijnfinancieringen. 31 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 dagen) en 18 % uit één krediet dat vervalt op 31 maart 2010 waarvoor de onderhandelingen voor de herfinanciering reeds ver gevorderd zijn.

“69 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervaldata.”

Looptijd financieringen

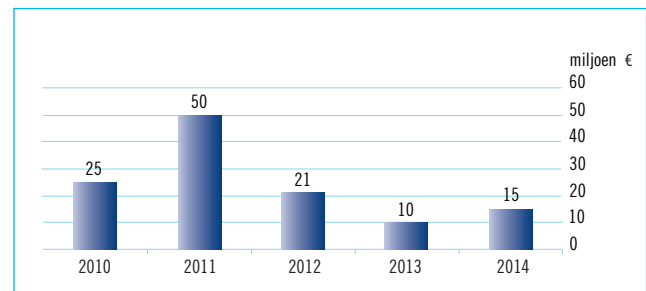


Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt op 31 december 2009 2,5 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. Gezien de huidige ontwikkelingen op de financieringsmarkt is bij de in 2008 en 2009 uitgevoerde herfinancieringen hier enigszins van afgeweken door met kortere looptijden te werken, uitgaande van de verwachting dat de marges op de financieringen zich op middellange termijn iets zullen normaliseren.

Er wordt steeds gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata van de kredieten. Tijdens de jaren 2010 tot 2014 dient jaarlijks slechts een beperkt gedeelte van de kredieten van Intervest Retail hernieuwd of verlengd te worden.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

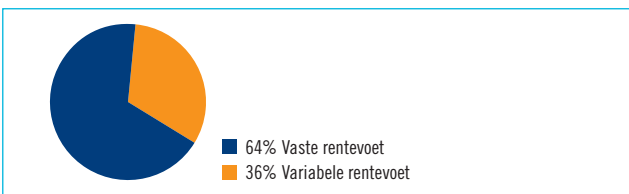


□ Charles Vögele - Turnhout

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2009 beschikt de bevak nog over € 13 miljoen (2008: € 10 miljoen) niet opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2009.

Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet



“64 % van de kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.”

Het is de strategie van Intervest Retail om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding eenderde vreemd vermogen met variabele rente en tweederde vreemd vermogen met vaste rente. Op 31 december 2009 bestaat 64 % van de opgenomen kredieten van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps (IRS). 36 % zijn kredieten met een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.

“De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 2,5 jaar op 31 december 2009.”

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Voor de kredieten met een vaste rentevoet is de rente op 31 december 2009 gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,7 jaar.

Rente-indekkingen afgesloten in 2009

Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen renteschommelingen heeft Intervest Retail tijdens het boekjaar 2009 voor € 25 miljoen aan bijkomende rente-indekkingsinstrumenten afgesloten aan 3,02 % met een looptijd van 5 jaar ter indekking van de verlenging van het krediet dat op 31 maart 2010 zal vervallen (zie toelichting 19 van het financieel verslag).

Gemiddelde rentevoeten

Het rentebeleid van Intervest Retail bestaat erin om steeds eenderde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet. Door de sterke daling van de Euribor die zich voorgedaan heeft in het boekjaar 2009 heeft de bevak hierdoor in belangrijke mate geprofiteerd van de historisch lage rentevoeten. De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak is in 2009 gedaald tot 3,9 %, inclusief marges (2008: 4,9 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2009 4,4 % (2008: 4,9 %).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt in 2009 3,1 % (2008: 4,8 %).

Herfinanciering uitgevoerd in 2009

Tijdens het boekjaar 2009 heeft Intervest Retail een krediet dat op vervaldatum gekomen is op 31 december 2009 (voor een bedrag van € 20 miljoen), heronderhandeld met haar bankiers. Het nieuwe krediet, voor een bedrag van € 25 miljoen heeft een looptijd van 2 jaar en is afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2009 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2008: € 0,4 miljoen). Indien de rentetarieven met 1 % zouden dalen, is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,4 miljoen positief (2008: € 0,4 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

Interest dekkingsratio

De interest dekkingsratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variatie in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Retail 3,5 voor het boekjaar 2009 (2,9 voor het boekjaar 2008) 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 39 % op 31 december 2009 en is ongewijzigd gebleven ten opzichte van 31 december 2008.

“De bevak heeft een beperkte schuldgraad van 39 %.”

WINSTBESTEMMING 2009

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2009 van Intervest Retail nv als volgt te besteden:

in duizenden €	
Nettoresultaat van het boekjaar 2009 ³ :	12.806
• toerekening van het portefeuilleresultaat op de beschikbare reserves	-410
• toerekening van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva aan de 'variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' in het eigen vermogen	822
• toerekening van de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa op de beschikbare reserves	-818
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.400
Voorgesteld dividend	-12.392

“Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 7 april 2010 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,44 per aandeel uit te keren.”

Dit komt neer op een nettodividend van € 2,07 na aftrek van 15 % roerende voorheffing. Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 12.391.601.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien, conform haar politiek Intervest Retail ook in 2009 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 23 april 2010. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 10.

³ Aangezien wettelijk gezien het operationeel 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 12 in het financieel verslag). Om in overeenstemming te zijn met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 7 april 2010 voorstellen om de niet-gerealiseerde meerwaarden op de portefeuille te herkwalficeren van de "onbeschikbare reserves" naar de "beschikbare reserves" aangezien noch de wet, noch de statuten deze reserves als onbeschikbaar beschouwen.

■ VOORUITZICHTEN VOOR 2010

Niettegenstaande dat de economische crisis zeker nog niet voorbij is en te verwachten is dat de consumentenbestedingen in 2010 onder druk zullen staan, durft Intervest Retail toch positief gestemd zijn voor wat betreft de toekomst.

Vooreerst verschaft de relatief lage schuldgraad van 39 % een stabiele balanspositie en laat het Intervest Retail toe om bijkomend te investeren.

Verder situeren de actuele huurniveaus van Intervest Retail zich nog onder de momenteel gangbare markthuren hetgeen de continuïteit van de huren ondersteunt.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt op jaareinde 2009 99,1 %, wat de kwaliteit van het winkelvastgoed aangeeft.

Nieuwe investeringen zullen in belangrijke mate afhangen van de verdere evoluties op de markt van het winkelvastgoed en van de financieringsmogelijkheden.



□ Eggo Kitchen House - Hasselt

“Naar verwachting zal de waarde van de panden stabiliseren op het huidige niveau en zal de activiteit op de investeringsmarkt voor retailpanden in 2010 hernemen.”

03



Verslag betreffende het aandeel

- 34 Beursgegevens
- 36 Dividend en aantal aandelen
- 37 Aandeelhouders
- 37 Financiële kalender



G-STAR ■
Volderstraat 15
9000 Gent
Oppervlakte: 279 m²

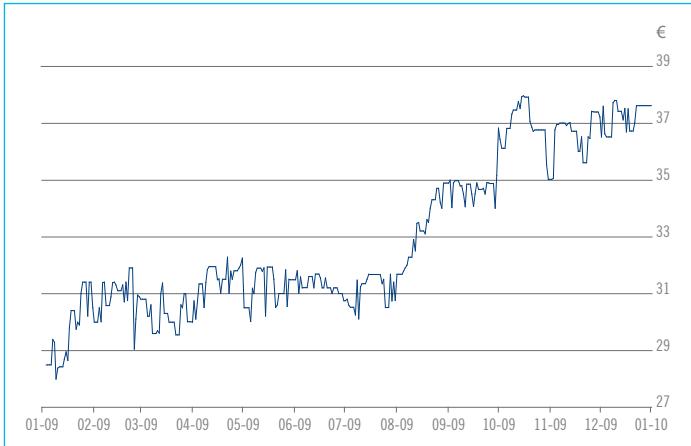


BEURSGEGEVENS



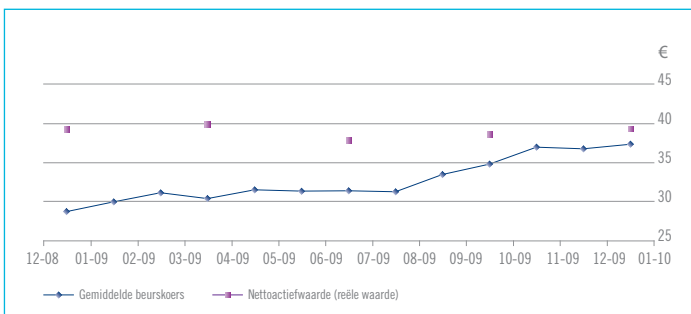
Het aandeel van Intervest Retail (INTV) noteert op NYSE Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate en GPR 250 Europe.

Evolutie beurskoers



De koers van het aandeel Intervest Retail is gestegen van € 28,49 op 31 december 2008 naar € 37,60 op 31 december 2009 of een stijging met 32 %. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 28,00 (7 januari 2009) en als hoogste slotkoers € 37,95 (15 oktober 2009) genoteerd.

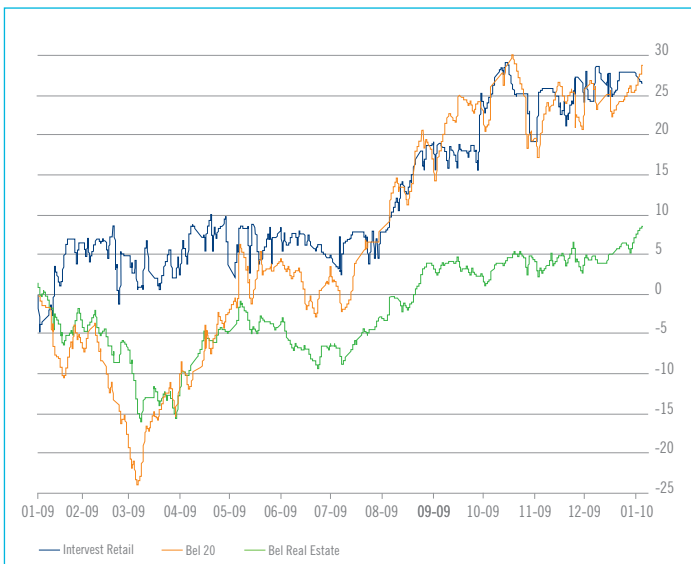
Discounts Intervest Retail



Het aandeel van Intervest Retail heeft tijdens het jaar 2009 genoteerd met een discount van gemiddeld 15 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde). Op 31 december 2009 is de discount door de stijging van de beurskoers gereduceerd tot 4 %.

De nettoactiefwaarde van Intervest Retail is inclusief het dividend van 2008 tot op betaaldatum 17 april 2009.

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



Het aandeel van Intervest Retail heeft tijdens 2009 analoog gefluctueerd met de BEL 20 en substantieel beter gepresteerd dan de BEL Real Estate.

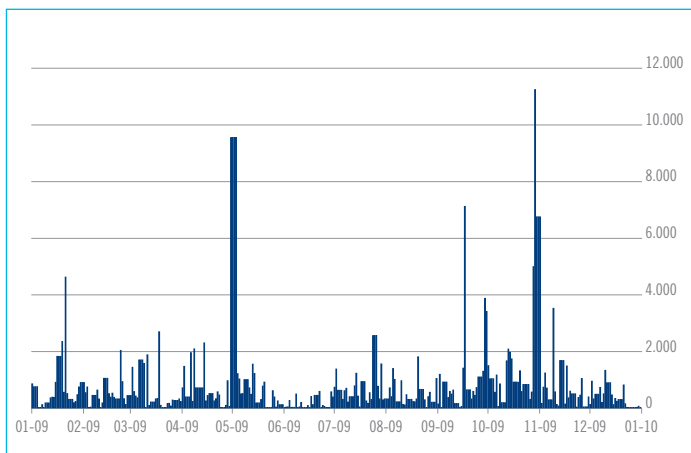
Vergelijking Interest Retail met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Interest Retail in 2009 gemiddeld beter scoorde dan zowel de GPR 250 Europe, de GPR 250 Belgium als de Euronext 100 index.

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

Verhandelde volumes Interest Retail



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 756 stuks per dag iets hoger dan in het vorige jaar (609 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 bedroeg 27,62 % op jaareinde. Vastned Retail levert blijvend inspanningen om deze free float verder op te drijven tot minimaal 30 % en zodoende de handelbaarheid van het aandeel te bevorderen.

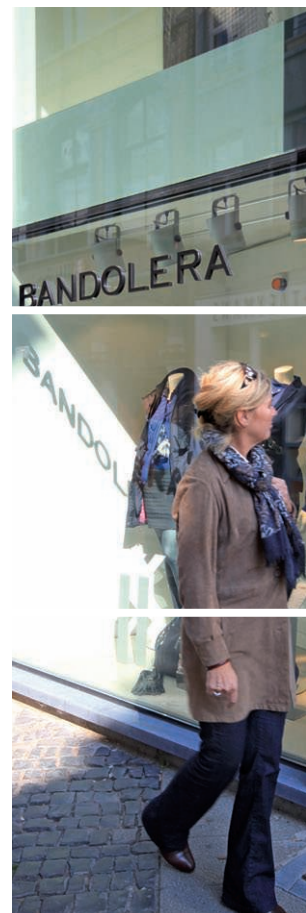
■ DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

31.12.2009	
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525

Beurskoers (€)	31.12.2009
Hoogste slotkoers	37,95
Laagste slotkoers	28,00
Beurskoers op afsluitingsdatum	37,60
Discount t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	- 4 %
Gemiddelde beurskoers	32,96

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	39,30	39,23	36,97
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	40,90	40,85	38,43
Brutodividend	2,44	2,14	1,47
Nettodividend	2,07	1,82	1,25
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	6,5 %	7,5 %	4,5 %
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	5,5 %	6,4 %	3,8 %

“Op 31 december 2009 is de beurskoers van het Intervest Retail-aandeel € 37,60 waardoor het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,5 % biedt.”



□ Bandolera - Antwerpen

■ AANDEELHOUDERS

Per 31 december 2009 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Retail nv K.P. van der Mandelelaan 43A - 3062 MB Rotterdam Nederland	3.595.529 aandelen	70,80 %
CFB Belgique nv Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem - Antwerpen	80.431 aandelen	1,58 %
Publiek	1.402.565 aandelen	27,62 %
Totaal	5.078.525 aandelen	100 %

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

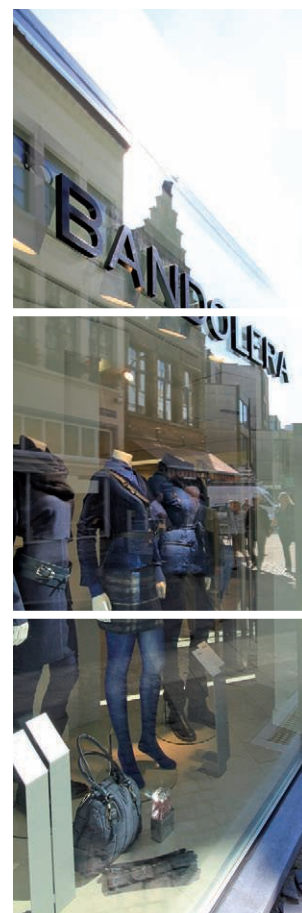
Bij de beursgang in december 1999 is voorzien minstens 30 % van de aandelen te plaatsen bij het publiek. De helft hiervan is toen niet geplaatst, waarna de verkopers zich verbonden hebben om deze aandelen blijvend aan te bieden. Het prospectus meldt in punt 2.10 het volgende:

“De verkoper van Intervest nv, nl. Immocorp verbindt zich ertoe om Aandelen op de beurs te verkopen tegen beurskoers en minimaal tegen de inventariswaarde “acte en main”, zoals blijkt uit het laatst gepubliceerde (half)jaarverslag of uit de trimestriële actualisatie van het verslag van de vastgoeddeskundige en dit tot volledige plaatsing van de Aangeboden Aandelen.”

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

■ FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2009	dinsdag 23 februari 2010
Algemene vergadering van aandeelhouders	woensdag 7 april 2010 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
- Ex-date dividend 2009	dinsdag 20 april 2010
- Record date dividend 2009	donderdag 22 april 2010
- Uitbetaling dividend 2009	vanaf vrijdag 23 april 2010
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2010	maandag 10 mei 2010
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2010	dinsdag 3 augustus 2010
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2010	donderdag 28 oktober 2010



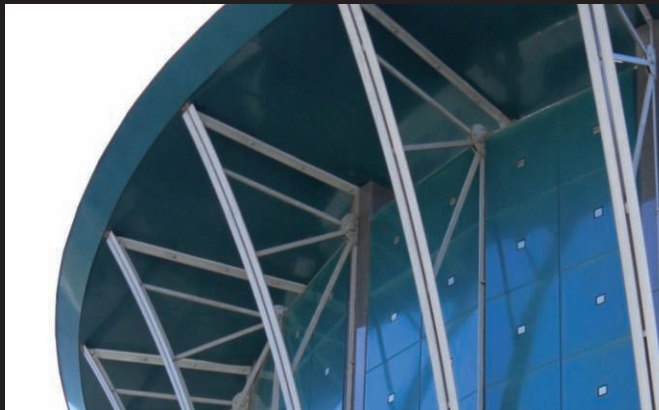
□ Bandolera - Antwerpen

04



Vastgoedverslag

- 40 Samenstelling van de vastgoedportefeuille
- 43 Overzicht van de vastgoedportefeuille
- 43 Evolutie van de vastgoedportefeuille
- 44 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen



ZARA & MANGO ■

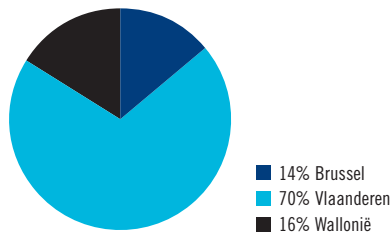
Elsensesteenweg 41-43
1000 Brussel
Oppervlakte: 5.248 m²



SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE⁴

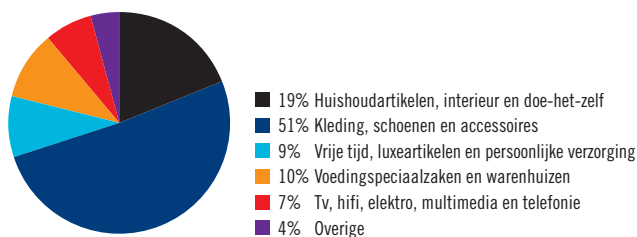
Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadslocaties en in baanwinkels. Shoppingcentra behoren eveneens tot de mogelijkheden.

Geografische spreiding



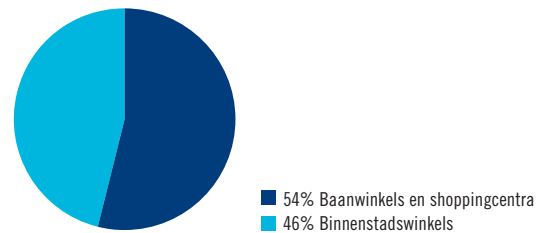
De winkels zijn verspreid over gans België, met een goede verdeling over de regio's.

Sector huurder



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

Type winkelpand



De winkelpanden bestaan voor 46 % uit binnenstadswinkels en 54 % uit baanwinkels en shoppingcentra.

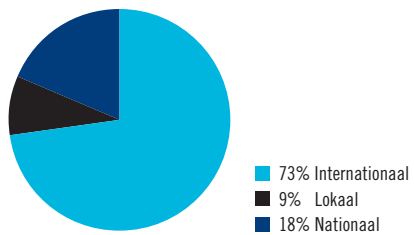
De categorie **binnenstadswinkels** omvat winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retailorganisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking. De binnenstadswinkels zijn bijzonder gewenste activa zowel bij retailers als investeerders.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

Voor **baanwinkels** is vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de grootschalige verkoopoppervlakte (vanaf 400 m²). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Dit zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipieerd 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.

⁴ Bovenstaande grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2009 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2009.

Activiteitsregio huurder⁵



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 (99,1 %).



□ Laura Ashley - Antwerpen

⁵ Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.



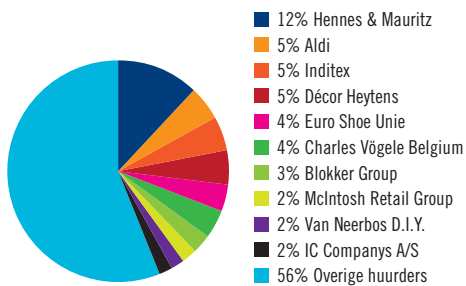
□ H&M - Turnhout

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



□ Aldi - Flemalle

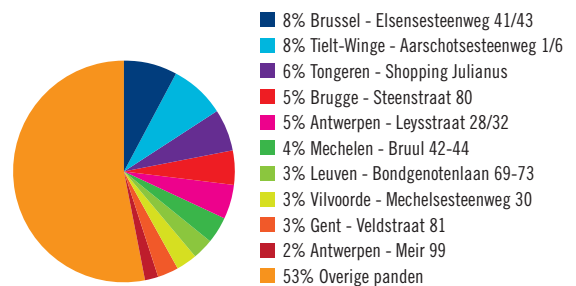
Risicospreiding naar huurders



De huurinkomsten van Intervest Retail zijn verspreid over 151 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 44 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die deel uitmaken van internationale concerns.

In de loop van 2009 heeft een tiental huurders hun huurcontract opgezegd of overgedragen en het pand verlaten. Dit heeft slechts voor 2 units tot leegstand geleid.

Risicospreiding naar gebouwen



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



□ Press Shop - Antwerpen

OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

31 december 2009

Regio	Oppervlakte (m ²)	Jaarhuur (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Reële waarde (€ 000)	Weging (%)
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.262	2.553	46.766	45.625	14 %
Vlaanderen	113.670	15.061	233.837	228.133	70 %
Wallonië	34.701	3.607	51.843	50.580	16 %
Totaal vastgoedbeleggingen	159.633	21.221	332.446	324.338	100 %

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	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 %
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	159.633	166.417
Bezettingsgraad (%)	99,1 %	99,3 %

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 6,3 % naar 7,3 % gemiddeld), zou de investeringswaarde van het vastgoed verminderen met € 45 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % tot 45 %.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 6,3 % naar 5,3 % gemiddeld), zou de investeringswaarde van het vastgoed toenemen met € 62 miljoen of 19 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 6 % tot 33 %.

■ WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Alle winkelpanden van Intervest Retail worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis. Het shoppingcentrum Julianus Tongeren wordt gewaardeerd door de Crombrugghe & Partners. De baanwinkels die eigendom zijn van de 100 % dochtervennootschap EuroInvest Retail Properties nv worden gewaardeerd door CB Richard Ellis (Heytens-portefeuille).

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 ERV 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. Door de Adjusted ERV te delen door de kapitalisatievoet, bekomt men de brutowaarde (waarde vrij op naam). Hierop kunnen eventuele correcties (bv kosten voor leegstand) toegepast worden.

In haar verslag van 31 december 2009, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de winkelpanden € 141.888.959 bedraagt.

CB Richard Ellis

De methodologie van CB Richard Ellis wordt samengevat als volgt:

Methodie 1: 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 op basis van de cap rate 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 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
- 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.

De kapitalisatievoet (cap rate) die in onze berekeningen wordt gebruikt is samengesteld uit een basisrendement van 3,85 % (gemiddeld Europees staatsobligatierendement op 10 jaar) vermeerderd met een risicopremie die afhankelijk van het pand varieert tussen 1,00 % en 4,40 %.

Methode 2:

Waardering op basis van de actualisering van inkomsten

Deze methode bestaat uit het berekenen van de actuele waarde van de lopende huurinkomsten tot de vervaldag van het huurcontract.

In haar verslag van 31 december 2009 verklaart CB Richard Ellis dat de reële waarde van de winkelpanden € 163.267.657 bedraagt.

de Crombrughe & 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: Huurwaardekapitalisatiemethode

De marktwaarde rekening houdend met de beschouwde huurovereenkomsten is in dit geval bepaald aan de hand van de economische markthuurlaag van de verhuurbare vloeroppervlakten, gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement steunt 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 markthuurlaag 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 2009, verklaart de Crombrughe & Partners dat de reële waarde van de winkelpanden € 19.181.076 bedraagt.

05



Financieel verslag

- 50 Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- 52 Geconsolideerd globaalresultaat
- 52 Geconsolideerde balans
- 54 Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
- 56 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 57 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
- 86 Verslag van de commissaris
- 89 Enkelvoudige jaarrekening Intervest Retail nv



TERRE BLEUE ■

Schutterhofstraat 24
2000 Antwerp
Oppervlakte: 320 m²





Julianus Shopping - Tongeren

INDEX

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	p. 50
GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT	p. 52
GECONSOLIDEERDE BALANS	p. 52
MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	p. 54
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	p. 56
TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	p. 57
TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS	p. 57
TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING	p. 57
TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE	p. 64
TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT	p. 66
TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN	p. 68
TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN	p. 69
TOELICHTING 7. PERSONEELBELONINGEN	p. 70
TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN	p. 71
TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN	p. 71
TOELICHTING 10. FINANCIEEL RESULTAAT	p. 72
TOELICHTING 11. BELASTINGEN	p. 73
TOELICHTING 12. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL	p. 74
TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN	p. 76
TOELICHTING 14. VLOTTENDE ACTIVA	p. 76
TOELICHTING 15. EIGEN VERMOGEN	p. 78
TOELICHTING 16. VOORZIENINGEN	p. 80
TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	p. 81
TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	p. 82
TOELICHTING 19. FINANCIËLE DERIVATEN	p. 83
TOELICHTING 20. VERBONDEN PARTIJEN	p. 84
TOELICHTING 21. LIJST VAN GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN	p. 85
TOELICHTING 22. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN	p. 85
TOELICHTING 23. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	p. 86
TOELICHTING 24. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	p. 86
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	p. 86
ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST RETAIL NV	p. 89

■ GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
Huurinkomsten	4	20.847	20.034
Met verhuur verbonden kosten	4	-141	26
NETTOHUURRESULTAAT		20.706	20.060
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.284	1.916
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.284	-1.916
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-1	-6
VASTGOEDRESULTAAT		20.705	20.054
Technische kosten	5	-575	-650
Commerciële kosten	5	-247	-102
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-129	-212
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.226	-1.299
Andere vastgoedkosten		-5	-3
VASTGOEDKOSTEN		-2.182	-2.266
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.523	17.788
Algemene kosten	6	-1.107	-1.155
Andere operationele opbrengsten en kosten		51	132
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		17.467	16.765
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8	-1.199	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	1.729	11.415
OPERATIONEEL RESULTAAT		17.997	28.267

WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) in duizenden €	Toelichting	2009	2008
OPERATIONEEL RESULTAAT		17.997	28.267
Financiële opbrengsten		23	80
Interestkosten		-5.013	-5.820
Andere financiële kosten		-29	-29
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		-822	-461
FINANCIËEL RESULTAAT	10	-5.841	-6.230
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		12.156	22.037
Vennootschapsbelasting		6	-51
BELASTINGEN	11	6	-51
NETTORESULTAAT		12.162	21.986
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12	12.400	10.872
Portefeuilleresultaat		530	11.502
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen		-768	-388
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		12.162	21.986
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2009	2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	12	2,39	4,33
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	12	2,44	2,14

■ GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
NETTORESULTAAT	12.162	21.986
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	-952	-3.035
GLOBAALRESULTAAT	11.210	18.951
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.210	18.951
Minderheidsbelangen	0	0

■ GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2009	31.12.2008
Vaste activa		324.574	327.692
Immateriële vaste activa		27	12
Vastgoedbeleggingen ⁶	13	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	14	7.649	1.246
Handelsvorderingen	14	357	426
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	3.403	4.742
Kas en kasequivalenten		1.074	498
Overlopende rekeningen		160	287
TOTAAL ACTIVA		337.217	334.891

⁶ Inclusief projectontwikkelingen

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2009	31.12.2008
Eigen vermogen		199.588	199.248
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		199.588	199.245
Kapitaal	15	97.213	97.213
Uitgiftepremies	15	4.183	4.183
Reserves		110.688	109.470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15	-8.108	-8.185
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-4.388	-3.436
Minderheidsbelangen	21	0	3
Verplichtingen		137.629	135.643
Langlopende verplichtingen		88.477	99.750
Voorzieningen	16	320	215
Langlopende financiële schulden	18	88.010	99.478
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>87.993</i>	<i>99.474</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>17</i>	<i>4</i>
Andere langlopende verplichtingen		51	57
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		96	0
Kortlopende verplichtingen		49.152	35.893
Kortlopende financiële schulden	18	43.002	27.574
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>42.999</i>	<i>27.569</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>3</i>	<i>5</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	4.301	3.902
Andere kortlopende verplichtingen	17	681	3.259
Overlopende rekeningen	17	1.168	1.158
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		337.217	334.891

SCHULDGRAAD	31.12.2009	31.12.2008
Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	39 %	39 %

NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL <i>in €</i>	31.12.2009	31.12.2008
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	39,30	39,23
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	40,90	40,85

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves
Balans op 31 december 2007	97.213	4.183	93.702
Globaalresultaat 2008			21.986
Overboekingen:			
• Impact op de reële waarde*			786
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening			461
Dividend boekjaar 2007			-7.465
Balans op 31 december 2008	97.213	4.183	109.470
Globaalresultaat 2009			12.162
Overboeking van de impact op de reële waarde *			-77
Dividend boekjaar 2008			-10.868
Overige mutaties			
Balans op 31 december 2009	97.213	4.183	110.688

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

Impact op de reële waarde*	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
-7.399	60	3	187.762
	-3.035		18.951
-786			0
	-461		0
			-7.465
-8.185	-3.436	3	199.248
	-952		11.210
77			0
			-10.868
		-3	-3
-8.108	-4.388	0	199.588

■ GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		498	1.486
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		11.972	8.895
Operationeel resultaat		17.997	28.267
Betaalde interesten (exclusief geactiveerde financieringskosten)		-5.112	-6.372
Andere niet-operationele elementen		-844	-123
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:		445	-11.270
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		107	129
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8	1.199	-87
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	9	-26	-116
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	-1.729	-11.415
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		822	461
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		73	-242
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-515	-1.607
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen	14	69	248
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	1.339	-633
- Overlopende rekeningen		127	-103
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	399	-2.091
- Andere kortlopende verplichtingen	17	-2.578	919
- Overlopende rekeningen		131	53
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.692	3.340
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-52	-73
Betalingen projectontwikkelingen		0	-4.632
Aanschaf van vastgoedbeleggingen	13	0	-1.050
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	13	-3.645	-1.945
Investerings in projectontwikkelingen	13	-93	-348
Investerings in activa bestemd voor verkoop		-467	-1.113
Geactiveerde financieringskosten	13	-14	-369
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		21	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	1.558	12.870
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-8.704	-13.223
Terugbetaling van leningen	18	-10.176	-15.729
Opname van leningen	18	12.350	10.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-4	-18
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-6	-11
Betaling van dividenden	12	-10.868	-7.465
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.074	498

■ TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

■ TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Retail nv heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. In het KB van 21 juni 2006 is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat uit:

- gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

■ TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Intervest Retail is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2009 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 22 februari 2010 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 7 april 2010.

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 21 juni 2006. 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 2009.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2009

Onderstaande standaarden en interpretaties zijn van kracht geworden in 2009 en hebben de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep beïnvloed.

• IFRS 8 Operating Segments

(van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het is daarbij toegestaan bij de keuze van de te onderscheiden segmenten en daarover toe te lichten informatie meer aan te sluiten bij de in gebruik zijnde interne rapportages. De toepassing van deze standaard heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

• IAS 1 Presentation of Financial Statements

(prospectief van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

Deze herwerkte standaard verbiedt de voorstelling van inkomsten en uitgaven (zijnde de niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen) in het mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen. Hierdoor dienen niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen afzonderlijk getoond te worden van aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen, in een overzicht van het globaalresultaat. Hierdoor presenteert de Groep alle aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen in het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, terwijl alle niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen gepresenteerd worden in het geconsolideerd overzicht van het globaalresultaat. De voorstelling van de vergelijkende cijfers is aangepast zodat deze eveneens in overeenstemming is met de herwerkte standaard. De Groep heeft geopteerd om het overzicht van het globaalresultaat voor te stellen in twee verbondenschema's (de winst- en verliesrekening en het overzicht van het globaalresultaat).

• Wijzigingen aan IAS 40 Investment Property

(van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

Als gevolg van deze wijziging worden activa in aanbouw beschouwd als vastgoedbeleggingen en worden niet langer behandeld volgens IAS 16 Materiële Vaste Activa. Hierdoor worden activa in aanbouw gewaardeerd aan reële waarde vanaf het ogenblik dat deze reële waarde betrouwbaar kan vastgesteld worden. Indien de reële waarde van de activa in aanbouw niet betrouwbaar kan vastgesteld worden, zullen de activa gewaardeerd worden aan kostprijs totdat ofwel de reële waarde betrouwbaar te bepalen is ofwel tot de constructie afgerond is.

De volgende gepubliceerde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep: wijzigingen aan IFRS 1 *First time adoption of International Reporting Standards*, wijziging aan IFRS 2 *Vesting Conditions and Cancellations*, wijziging aan IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures - Improving disclosures about financial instruments*, wijziging aan IAS 23 *Borrowing Cost*, wijziging aan IAS 32 *Financial Instruments: Presentation*, IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the construction of real estate*, IFRIC 16 *Hedges of a net investment in a foreign operation*, wijziging aan IFRIC 9 *Reassessment of Embedded Derivatives*.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in 2009

Onderstaande gewijzigde standaarden worden als meest relevant beschouwd voor de Groep:

- **IFRS 3 Business Combinations:** de gewijzigde standaard blijft de aanschaffingswaarde methode gebruiken voor bedrijfscombinaties, met een aantal belangrijke wijzigingen. De Groep zal de gewijzigde standaard prospectief gebruiken voor bedrijfscombinaties die zullen plaats vinden na 1 januari 2010.
- **Aanpassing aan IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements:** de gewijzigde standaard vereist dat de effecten van alle transacties met minderheidsaandeelhouders geboekt worden in het eigen vermogen indien er geen wijziging van controle is. De Groep zal deze gewijzigde standaard prospectief toepassen op transacties met minderheidsaandeelhouders vanaf 1 januari 2010.

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 heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig werden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in toelichting 21 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 de aanschaffingswaarde en het aandeel van de Groep in 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.

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.

Overeenkomstig IFRS 3, kan de goodwill bepaald worden op voorlopige basis op de aanschaffingsdatum en aangepast worden binnen de 12 volgende maanden.

In het geval van de verkoop van een kasstroomgenererende entiteit, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

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 gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt, voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuur in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuur.

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 variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variatie 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.

De gewone en de verwaterde winst (verlies) per aandeel

De gewone winst (verlies) 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 de verwaterde winst (verlies) per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere 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 vastgoedbelegging worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

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

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

c. Latere uitgaven

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

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

1. onderhouds- en herstellingskosten: dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw of project niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “technische kosten”.

2. wederinstateeringskosten: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt,...). 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 wederinstateering”. Wanneer de vertrekkende huurder een vergoeding betaald heeft om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen, worden

deze ontvangen schadevergoedingen voor wederinstateering van een gebouw in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstateering volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederinstateering naar het resultaat overgebracht.

3. renovatiewerken: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.

4. huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van winkels, creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse netto huur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan reële waarde. Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw of project zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be - publicaties - persberichten: “Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels”).

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbeleggingen 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 % naar gelang 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 op het einde van de periode 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 variatie 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 is 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 onderbrekingsperioden. 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 resultaatverdeling 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 waardevermindingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

• installaties, machines en uitrusting	20 %
• meubilair en rollend materieel	25 %
• informaticamaterieel	33 %
• vastgoed voor eigen gebruik:	
- terreinen	0 %
- gebouwen	5 %
• andere materiële vaste activa	16 %

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies 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.

Waardevermindingsverliezen

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

- **Hedge accounting**

De Groep heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als reële-waardeafdekking en kasstroomafdekking.

- *Reële-waarde afdekking*

Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die werden aangewezen en kwalificeren als reële-waardeafdekking worden opgenomen in de winst- en verliesrekening en dit samen met elke wijziging in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting welke toe te rekenen is aan het afgedekte risico.

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 aanpassing van reële waarde naar de boekwaarde van het afgedekte element ontstaan uit het afgedekte risico, wordt afgeschreven naar de winst- en verliesrekening vanaf die datum.

- *Kasstroomafdekking*

Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat. Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)".

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Groep de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen wanneer de toekomstige transactie uiteindelijk wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

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

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

■ TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

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

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

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

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

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnen- stadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	9.211	8.740	11.636	11.294			20.847	20.034
Met verhuur verbonden kosten	-18	-9	-123	35			-141	26
Nettohuurresultaat	9.193	8.731	11.513	11.329			20.706	20.060
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	-5	-1	-1			-1	-6
Vastgoedresultaat	9.193	8.726	11.512	11.328			20.705	20.054
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	8.885	8.524	10.899	10.647	-2.317	-2.406	17.467	16.765
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	0	87	-1.199	0			-1.199	87
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.460	6.623	269	4.792			1.729	11.415
Operationeel resultaat van het segment	10.345	15.234	9.969	15.439	-2.317	-2.406	17.997	28.267
Financieel resultaat					-5.841	-6.230	-5.841	-6.230
Belastingen					6	-51	6	-51
NETTORESULTAAT	10.345	15.234	9.969	15.439	-8.152	-8.687	12.162	21.986

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnen- stadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	163.870	161.670	160.468	165.728	324.338	327.398
waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	765	1.442	3.015	2.269	3.780	3.711
Investeringswaarde van het vastgoed	167.966	165.712	164.480	169.871	332.446	335.583
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,6 %	5,4 %	7,2 %	6,8 %	6,4 %	6,1 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	32.147	32.147	127.486	134.270	159.633	166.417
Bezettingsgraad (%)	100 %	100 %	98 %	99 %	99 %	99 %
Desinvesteringen tijdens het boekjaar	0	-783	-9.857	0	-9.857	-783

Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	14.889	14.377	3.471	3.261	2.487	2.396	20.847	20.034
Reële waarde van het vastgoed	228.133	237.456	50.580	45.585	45.625	44.357	324.338	327.398
Investeringswaarde van het vastgoed	233.837	243.392	51.843	46.725	46.766	45.466	332.446	335.583
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,5 %	6,1 %	6,9 %	7,2 %	5,5 %	5,4 %	6,4 %	6,1 %
(Des)investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-8.916	2.838	2.839	88	0	2	-6.077	2.928

■ TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Huur	21.096	20.241
Huurkortingen	-258	-207
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	9	0
Totaal huurinkomsten	20.847	20.034

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 huurkortingen en huurvoordelen. De huurkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De huurinkomsten van Intervest Retail zijn verspreid over 151 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 44 % (45 % in 2008) 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 2008). In 2009 zijn er 4 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Retail (5 huurders in 2008).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
hoogstens één jaar	20.324	20.113
tussen één en vijf jaar	22.377	21.685
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	42.701	41.798

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-100	-110
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-102	-150
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	61	286
Totaal met verhuur verbonden kosten	-141	26

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde.

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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	80	529
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.204	1.387
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.284	1.916
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-80	-529
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.204	-1.387
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.284	-1.916
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

■ TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Recurrente technische kosten	-121	-120
<i>Verzekeringspremies</i>	-121	-120
Niet recurrente technische kosten	-454	-530
<i>Groot onderhoud</i>	-468	-526
<i>Schadegevallen</i>	14	-4
Totaal technische kosten	-575	-650

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.

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Makelaarscommissies	-44	-17
Publiciteit	-127	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-76	-85
Totaal commerciële kosten	-247	-102

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.

De toename van de commerciële kosten is voornamelijk het gevolg van publiciteits- en marketingacties voor het shoppingcentrum Julianus in Tongeren.

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Leegstandslasten	-47	-187
Onroerende voorheffing leegstand	-113	-75
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	31	50
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-129	-212

De leegstandskosten zijn gedaald van € 0,2 miljoen in 2008 naar € 0,1 miljoen in 2009. Deze daling is te wijten aan het wegvallen van de leegstandskosten van Factory Shopping Messancy door de verkoop van dit center.

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.226	-1.299
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-172	-171
<i>Personeelsbeloningen</i>	-735	-766
<i>Overige kosten</i>	-319	-362
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.226	-1.299

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.

■ TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Belasting ICB	-159	-152
Bewaarhoudende bank	-29	-34
Ereloon commissaris	-84	-85
Bezoldigingen bestuurders	-40	-36
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-17	-13
Personeelsbeloningen	-478	-506
Overige kosten	-286	-315
Totaal algemene kosten	-1.107	-1.155

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

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009			2008		
	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	499	352	851	487	343	830
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	317	241	558	333	209	542
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	12	7	19	19	13	32
Ontslagvergoedingen	0	0	0	0	24	24
Sociale zekerheid	94	58	152	98	71	169
Variabele vergoedingen	33	19	52	0	0	0
Overige lasten	43	27	70	37	26	63
Vergoedingen van het directiecomité	236	126	362	279	163	442
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	236	126	362	279	163	442
Totaal personeelsbeloningen	735	478	1.213	766	506	1.272

Het aantal werknemers op jaareinde 2009, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2008: respectievelijk 5 en 2) en 5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2008: respectievelijk 5 en 1).

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de Wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het Paritair Comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke Cao's in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest Retail heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Aanschaffingswaarde	21.833	574
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	-11.976	209
Boekwaarde (reële waarde)	9.857	783
Verkoopkosten	-974	0
Verkoopprijs	9.632	870
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.199	87

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen betreft in 2009 voornamelijk de verkoop van de projectontwikkeling Shopping Park Olen, van appartementen in Vilvoorde en van twee niet-strategische panden in Overijse en Bastogne.

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	9.382	22.298
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-7.532	-8.542
Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen	1.850	13.756
Negatieve variatie op projectontwikkelingen	-93	-2.225
Subtotaal variatie op projectontwikkelingen	-93	-2.225
Spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-26	-116
Andere variaties	-2	0
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-28	-116
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.729	11.415

De positieve variatie van de reële waarde in 2009 van € 1,7 miljoen is het gevolg van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 1,9 miljoen) en projectontwikkelingen (- € 0,1 miljoen). De waardeschommelingen van de vastgoedbeleggingen bestaan enerzijds uit waardeinstijgingen (€ 9,4 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 7,5 miljoen). De waardedaling van de projectontwikkelingen (- € 0,1 miljoen) heeft betrekking op het project te Olen.

■ TOELICHTING 10. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Financiële opbrengsten	23	80
Interestkosten met vaste interestvoet	-4.194	-3.166
Interestkosten met variabele interestvoet	-819	-2.654
Andere financiële kosten	-29	-29
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-822	-461
Totaal financieel resultaat	-5.841	-6.230

Het financiële resultaat bedraagt - € 5,8 miljoen tegenover - € 6,2 miljoen vorig jaar. De daling van de financieringskosten van de bevak is het gevolg van de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt.

Het financieel resultaat bevat in 2009 eveneens de variaties in reële waarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cashflow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,8 miljoen (- € 0,5 miljoen).

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-3.525	-3.304
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.488	-2.516
Totaal interestkosten	-5.013	-5.820

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2009 4,4 % (2008: 4,9 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2009 3,1 % (2008: 4,8 %).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2010 van de interestlasten van de op 31 december 2009 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2009 bedraagt circa € 6,1 miljoen (voor 2008: € 6,1 miljoen).

■ TOELICHTING 11. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Vennootschapsbelasting dochteronderneming	6	-51
Totaal belastingen	6	-51

Met het KB van 15 april 1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan vastgoedbevak. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedvennootschap enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op “verworpen uitgaven”. Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

■ TOELICHTING 12. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL

Beweging van het aantal aandelen

	2009	2008
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 de verwaterde winst per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	5.078.525	5.078.525

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	12.806	19.372
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen en waardeverminderingen	148	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	822	461
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-818	-186
Andere niet-kasstroomverrichtingen	-68	116
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.467	-87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.809	-8.804
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	12.548	10.865
Verplichte uitkering: 80 %	10.038	8.692
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	12.400	10.872
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	12.400	10.872

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intinvest Retail nv, bedraagt € 12,4 miljoen in 2009 ten opzichte van € 10,9 miljoen in 2008.

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 %.

Intinvest Retail opteert ervoor om 100 % van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2009	2008
Gewoon nettoresultaat per aandeel	2,39	4,33
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	2,39	4,33
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,44	2,14

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 2,44 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 7 april 2010. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2009	2008
Dividend per aandeel (in €)	2,44	2,14
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	12.392	10.868
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100 %	100 %

■ TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

Investerings- en herwaarderingstabel in duizenden €	Vastgoedbeleggingen		Projectontwikkelingen		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Saldo per einde van het vorige boekjaar	320.043	291.382	7.355	21.556	327.398	312.938
Aanschaffingen vastgoedbeleggingen	0	1.050	0	0	0	1.050
Geactiveerde latere uitgaven	3.645	1.945	93	348	3.738	2.293
Geactiveerde financieringskosten	14	0	0	369	14	369
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-601	-783	0	0	-601	-783
Overboekingen van projectontwikkelingen	0	17.429	0	-17.429	0	0
Overboekingen naar projectontwikkelingen	-613	-4.736	613	4.736	0	0
Overboekingen naar activa bestemd voor verkoop	0	0	-7.968	0	-7.968	0
Variaties in de reële waarde (+/-)	1.850	13.756	-93	-2.225	1.757	11.531
Saldo per einde van het boekjaar	324.338	320.043	0	7.355	324.338	327.398
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	332.446	328.044	0	7.539	332.446	335.583

De projectontwikkelingen bevatten Shopping Park Olen dat eind 2009 getransfereerd is naar activa bestemd voor verkoop wegens het bereiken van een principieel akkoord betreffende de desinvestering van de gronden en resterende gebouwen van dit project.

■ TOELICHTING 14. VLOTTENDE ACTIVA

Activa bestemd voor verkoop

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Projectontwikkeling Shopping Park Olen	7.225	0
Vilvoorde Leuvensestraat - appartementen	424	1.246
Totaal activa bestemd voor verkoop	7.649	1.246

De activa bestemd voor verkoop bevatten de projectontwikkeling Shopping Park Olen en de reeds opgelopen bouwkosten voor de nog te verkopen appartementen in het project te Vilvoorde. Intervest Retail heeft in het vierde kwartaal van 2009 een principieel akkoord bereikt om de gronden en resterende gebouwen van het project Shopping Park Olen te desinvesteren. In januari 2010, na afhandeling van de bestaande voorkeuren met meerdere partijen, heeft Intervest Retail de verkoopakte ondertekend met de koper, de projectontwikkelaar Shopping Olen en is de verkoopprijs betaald.

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Openstaande handelsvorderingen	338	418
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	19	8
Dubieuze debiteuren	367	272
Voorziening dubieuze debiteuren	-367	-272
Totaal handelsvorderingen	357	426

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet op 31 december 2009 slechts 6 dagen.

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Vorderingen < 30 dagen	124	285
Vorderingen 30-90 dagen	3	82
Vorderingen > 90 dagen	211	51
Totaal openstaande handelsvorderingen	338	418

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Terug te vorderen BTW	113	580
Terug te vorderen roerende voorheffing	978	984
Vorderingen op verzekeringen	3	922
Terug te vorderen BTW Factory Shopping Messancy (toelichting 23)	2.111	2.111
Overige vorderingen	198	145
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.403	4.742

De openstaande vordering op verzekeringen heeft in 2008 betrekking op de te ontvangen schadevergoeding voor de brand in het winkelpand te Andenne, die tijdens de herontwikkeling van de site ontvangen is.

De terug te vorderen roerende voorheffing betreft de roerende voorheffing op de liquidatiebonus bij de fusie van Pegasus Vastgoedmaatschappij op 2 april 2008.

■ TOELICHTING 15. EIGEN VERMOGEN

Kapitaal

<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>	Kapitaal- beweging <i>in duizenden €</i>	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting <i>in duizenden €</i>	Aantal gecreëerde aandelen <i>in eenheden</i>	Totaal aantal aandelen <i>in eenheden</i>
15.06.1987	Oprichting	74	74	3	3
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	8	156
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71	227
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	69	296
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137	434
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101	535
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670		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 2009 € 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 uitgiftepremie's, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, de statuten en het artikel 11 van het KB van 10 april 1995 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 buitengewone algemene vergadering van 4 april 2007, i.e. vanaf 18 mei 2007. Deze toelating geldt tot 18 mei 2012. 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 4 april 2010. 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 "uitgiftepremie's", 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 2009 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 en is voor een gelijke periode 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 het feit dat ingeval van inschrijving tegen contanten krachtens artikel 11 §1 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, niet mag worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders, bepaald in de artikelen 592 t.e.m. 595 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen in artikel 75 van de ICB-wet van 20 juli 2004 en naar de artikelen 28 en volgende van het KB van 10 april 1995.

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 11 §2 van het KB van 10 april 1995 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, derde lid 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 gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng
3. het in punt 1 hierboven bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

Uitgiftepremies

<i>in duizenden €</i>		2009	2008
<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>		
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

<i>in duizenden €</i>		2009	2008
Saldo per einde van het vorige boekjaar		-8.185	-7.399
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen		-137	-806
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen		214	20
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-8.108	-8.185

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.

■ TOELICHTING 16. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>		2009	2008
Langlopende voorzieningen		320	215
Voorziening fiscale discussies		195	195
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen		125	0
Overige voorzieningen		0	20
Totaal voorzieningen		320	215

Onder de langlopende voorzieningen zijn de huurgaranties opgenomen die ontstaan zijn uit de verkoop van de projectontwikkeling Shopping Park Olen.

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar toelichting 23.

TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Handelsschulden	1.435	1.383
Voorschotten ontvangen van huurders	489	318
Te ontvangen facturen	98	372
Andere kortlopende schulden	2.279	1.829
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.301	3.902

De toename van de handelsschulden en andere kortlopende schulden met € 0,4 miljoen ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door een bijkomende voorziening voor de BTW-regularisatie met betrekking tot de verkoop van Factory Shopping Messancy naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van Eerste Aanleg (zie toelichting 23).

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Te betalen dividenden	405	67
Verplichtingen met betrekking tot wederinstandstelling van vastgoedbeleggingen	0	1.435
Ontvangen voorschotten met betrekking tot activa bestemd voor verkoop	117	1.605
Andere kortlopende verplichtingen	159	152
Totaal andere kortlopende verplichtingen	681	3.259

De kortlopende verplichtingen bevatten in 2008 de uit te voeren wederinstandstellingswerken naar aanleiding van de brand te Andenne (€ 1,4 miljoen) en de voorschotten ontvangen op de verkoop van de appartementen in Vilvoorde (€ 1,6 miljoen).

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Toe te rekenen interestkosten	580	701
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	588	457
Totaal overlopende rekeningen	1.168	1.158

■ TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

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

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijn

in duizenden €	2009				2008			
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	42.791	82.991	0	125.782	27.569	81.038	15.000	123.607
Financiële derivaten	208	5.002	0	5.210	0	3.436	0	3.436
Niet opgenomen kredietlijnen	0	12.650	0	12.650	10.200	0	0	10.200
Financiële leasing	3	14	3	20	5	4	0	9
TOTAAL	43.002	100.657	3	143.662	37.774	84.478	15.000	137.252
Procentueel aandeel	30 %	70 %	0 %	100 %	28 %	61 %	11%	100 %

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

in duizenden €	2009					2008				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Variabel	17.395	27.350	0	44.745	36 %	27.195	0	15.000	42.195	34 %
Vastrentend	25.400	55.655	3	81.058	64 %	379	81.042	0	81.421	66 %
TOTAAL	42.795	83.005	3	125.803	100 %	27.574	81.042	15.000	123.616	100 %

Opdeling volgens het soort kredieten

in duizenden €	2009		2008	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Termijnvoorschotten	1.038	1 %	1.412	1 %
Vast voorschot	124.745	99 %	122.195	99 %
Financiële leasing	20	0 %	9	0 %
TOTAAL	125.803	100 %	123.616	100 %

■ TOELICHTING 19. FINANCIËLE DERIVATEN

Intervest Retail beperkt het renterisico op haar langetermijn financiële verplichtingen door middel van interest rate swaps (IRS) 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 de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)". Op deze swaps is bijgevolg fair value 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 2009 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Nominale waarde	Effectieve hedge	Reële waarde		
					Ja/Nee	2009	2008	
1	IRS	20.12.2006	19.03.2010	4,12 %	25.000	Ja	-208	-543
2	IRS callable vanaf 15.04.09	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Nee	-697	-461
3	IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Nee	-2.211	-1.517
4	IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Ja	-1.393	-915
5	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Nee	-701	0
Reële waarde financiële derivaten							-5.210	-3.436

Deze renteswaps hebben op 31 december 2009 een negatieve marktwaarde van - € 5,2 miljoen (nominale waarde € 105 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de sterke daling van de rentevoeten in 2009.

Intervest Retail classificeert op 31 december 2009 renteswaps 1 en 4 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. Op deze swaps is bijgevolg fair value hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. Renteswap 5 zal effectief worden op 19 maart 2010 als verlenging van interest rate swap 1 die op die datum tot een einde komt. De waardeschommelingen van renteswaps 2 en 3 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De methode voor het bepalen van de effectiviteit van een financieel derivaat is als volgt:

- Prospectieve test: op ieder kwartaaleinde wordt nagegaan of er in de toekomst nog steeds een match is tussen de interest rate swap en de onderliggende financiële verplichting
- Retrospectieve test: op basis van ratio analyse wordt de betaalde interest op de onderliggende financiële verplichting vergeleken met de variabele rente cashflow van de swap waarbij de ratio tussen 80 en 125 dient te liggen.

Reële waarde en boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in duizenden €	2009		2008	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	81.058	81.120	81.421	81.500

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.

Voor een beschrijving van de financiële risico's verbonden aan de financiële derivaten wordt verwezen naar het hoofdstuk "Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen" in de Corporate governance verklaring in het verslag van de raad van bestuur.

■ TOELICHTING 20. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 21) 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 €	2009	2008
Bestuurders	80	71
Directieleden	362	442
Totaal	442	513

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

TOELICHTING 21. LIJST VAN GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang in duizenden €	
				2009	2008
Messancy Outlet Management nv - vereffend	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0480 162 668	-	0	3
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	3

De dochteronderneming Messancy Outlet Management is in de loop van het boekjaar 2009 vereffend. De vereffening werd afgesloten op 4 december 2009 en dit overeenkomstig het door de Rechtbank goedgekeurde plan voor de verdeling.

TOELICHTING 22. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBODEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	82	79
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de:		
- andere controleopdrachten	2	6
- belastingsadviesopdrachten	0	41
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verboden entiteiten	84	126

■ TOELICHTING 23. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

1. Controle BBI (BTW) - Factory Shopping Messancy en Shopping Julianus

In 2006 is door de Bijzondere Belastinginspectie Gent een BTW-controle aangevat ter nazicht van de BTW-aftrek van de bouwkosten opgelopen in 2003 voor het project Factory Shopping Messancy. In de loop van 2007 is de volledige bouwkost vanaf 2003 van het shopping center gecontroleerd waarna op 26 oktober 2007 een correctie-opgave toegestuurd is aan Intervest Retail. De principiële afspraken die gemaakt zijn dd. 31 januari 2003 worden volgens Intervest Retail miskend waardoor een bezwaar ingediend werd op 30 november 2007. Enkele dagen later heeft Intervest Retail een proces verbaal ontvangen en op 18 december 2007 is een dwangbevel lastens Intervest Retail uitgevaardigd, houdende bevel tot betaling van de volgende sommen:

BTW in hoofdsom:	€ 1,8 miljoen
Administratieve geldboeten:	€ 0,2 miljoen
Laattijdigheidsinteressen:	€ 0,1 miljoen
Totaal:	€ 2,1 miljoen

Eind 2007 is Intervest Retail overgegaan tot de betaling van de naheffing zonder nadelige erkenning en met voorbehoud van alle recht. Intervest Retail heeft vervolgens een vordering tot teruggaaf van de BTW ingediend bij de Rechtbank van eerste aanleg daar het standpunt van de Bijzondere Belastinginspectie Gent ten gronde wordt betwist. In haar vonnis van 23 oktober 2009 heeft de Rechtbank van eerste aanleg geoordeeld dat Intervest Retail slechts recht heeft op een teruggave van BTW ten belope van € 24.694. Intervest Retail heeft daarop eind 2009 een procedure

ingeleid voor het Hof van beroep te Antwerpen. Deze procedure is momenteel lopende waarbij de pleitdatum voorzien is in februari 2011.

In het kader van de verkoop van het outlet center Factory Shopping Messancy dient verder de uitgeoefende BTW-aftrek van de bouwkosten pro-rata temporis te worden herzien. Hiervoor is een voorziening opgenomen in de jaarrekening. De potentiële aanwending van deze voorziening hangt samen met de uitspraak van het Hof van beroep aangaande de BTW-aftrek van de bouwkosten van het outlet center.

Een gelijkaardige aftrekregeling inzake BTW op de constructie en exploitatie van shoppingcentra is door Intervest Retail eveneens toegepast voor Julianus Shopping in Tongeren. Voor dit shopping center heeft de Bijzondere Belastinginspectie Gent een controle uitgevoerd in de loop van 2008 en 2009 waarbij medio 2009 door Intervest Retail een regularisatie, na akkoordverklaring van de BTW-administratie, van de BTW-aftrek op de constructiekost van Shopping Julianus in Tongeren doorgevoerd is.

2. Waarborgen inzake financiering

Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vastgoedbevak ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het KB op de vastgoedbevaks. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist.

■ TOELICHTING 24. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In januari 2010, na afhandeling van de bestaande voorkooprechten met meerdere partijen, heeft Intervest Retail de verkoopakte ondertekend met de koper, de projectontwikkelaar Shopping Park Olen en is de verkoopprijs betaald.

Er zijn verder geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2009.

■ VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST RETAIL NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009
GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van INTERVEST RETAIL NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2009, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 337.217 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 12.162 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2009, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 23 februari 2010

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

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 21 juni 2006. 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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Huurinkomsten	20.537	19.669
Met verhuur verbonden kosten	-104	62
NETTOHUURRESULTAAT	20.433	19.731
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.267	1.483
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.267	-1.483
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-2	-6
VASTGOEDRESULTAAT	20.431	19.725
Technische kosten	-573	-649
Commerciële kosten	-247	-102
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-128	-237
Beheerskosten van het vastgoed	-1.202	-1.252
Andere vastgoedkosten	-5	-3
VASTGOEDKOSTEN	-2.155	-2.243
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.276	17.482
Algemene kosten	-1.086	-1.148
Andere operationele opbrengsten en kosten	51	129
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	17.241	16.463
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.467	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.877	8.688
OPERATIONEEL RESULTAAT	17.651	25.237
Financiële opbrengsten	201	292
Interestkosten	-5.013	-5.804
Andere financiële kosten	-34	-28
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-822	-461
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	818	186
FINANCIËEL RESULTAAT	-4.850	-5.815
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	12.801	19.423
BELASTINGEN	5	-51
NETTORESULTAAT	12.806	19.372
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.400	10.872
Portefeuilleresultaat	410	8.775
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	-4	-275

RESULTAAT PER AANDEEL	2009	2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,52	3,81
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,44	2,14

Globaalresultaat

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Nettoresultaat	12.806	19.372
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	-952	-3.035
GBAALRESULTAAT	11.854	16.337

Balans

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	31.12.2009	31.12.2008
Vaste activa	323.195	325.353
Immateriële vaste activa	27	12
Vastgoedbeleggingen ⁷	321.567	324.431
Andere materiële vaste activa	191	264
Financiële vaste activa	1.392	628
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	13.906	8.782
Activa bestemd voor verkoop	7.649	1.246
Handelsvorderingen	357	417
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.672	6.362
Kas en kasequivalenten	1.069	470
Overlopende rekeningen	159	287
TOTAAL ACTIVA	337.101	334.135

⁷ Inclusief projectontwikkelingen

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	31.12.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	199.576	198.589
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	110.607	108.740
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.039	-8.111
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.388	-3.436
Verplichtingen	137.525	135.546
Langlopende verplichtingen	88.381	99.750
Voorzieningen	320	215
Langlopende financiële schulden	88.010	99.478
<i>Kredietinstellingen</i>	87.993	99.474
<i>Financiële leasing</i>	17	4
Andere langlopende verplichtingen	51	57
Kortlopende verplichtingen	49.144	35.796
Kortlopende financiële schulden	43.002	27.574
<i>Kredietinstellingen</i>	42.999	27.569
<i>Financiële leasing</i>	3	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.300	3.842
Andere kortlopende verplichtingen	681	3.259
Overlopende rekeningen	1.161	1.121
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	337.101	334.135

SCHULDGRAAD	31.12.2009	31.12.2008
Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	39 %	39 %

NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL <i>in €</i>	31.12.2009	31.12.2008
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	39,30	39,10
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	40,88	40,70

06



Algemene inlichtingen

- 94 Identificatie
- 96 Uittreksel uit de statuten
- 100 Commissaris
- 100 Bewaarhoudende bank
- 100 Liquidity provider
- 100 Vastgoeddeskundigen
- 101 Vastgoedbevak - wettelijk kader
- 101 Verklaring bij het jaarverslag
- 102 Begrippenlijst



AS ADVENTURE ■
Boomsesteenweg
643-645
2000 Wilrijk
Oppervlakte: 1.837 m²



■ IDENTIFICATIE

Naam

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

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem - Antwerpen.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

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

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

De statuten zijn herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal gecoördineerd op 2 april 2008.

Sinds 22 december 1998 is de vennootschap erkend als "vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschappen met vast kapitaal bedoeld in artikel 6,2° van de ICB wet van 20 juli 2004.

De vennootschap heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5de van voornoemde ICB wet.

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

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 2 april 2008, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15 april 2008 onder nummer 2008-04-24 / 0061996.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

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

Inzage documenten

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

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

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

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

Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen, in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen, in aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen, in optierechten op onroerende goederen, in rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven zijn op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de wet van 20 juli 2004, in vastgoedcertificaten, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, 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 vastgoedbevak en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar. De vennootschap mag eveneens onroerende goederen, met of zonder aankoopoptie, in leasing geven.

De vennootschap mag tevens als bijkomende activiteit beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, en zij mag liquide middelen bezitten. 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 de 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.

■ UITTREKSEL UIT DE STATUTEN⁸

Aandelen

Artikel 8 - Aard van de aandelen

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

De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

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 enkelvoudige 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.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten wordt in voormeld register ingeschreven.

Bezit

Artikel 11 - Transparantieregeling

Overeenkomstig de wettelijke 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 Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen 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.

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.

⁸ 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 en op de website www.intervestretail.be.

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.

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, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4 §1, 4° van het KB van 10 april 1995 vervullen en dus kunnen instaan voor een autonoom beheer. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsbepalingen bedoeld in het artikel 19 van de wet van 22 maart 1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

Artikel 15 - Overdracht van bevoegdheden

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

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

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

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en haar uitvoeringsbesluiten.

Artikel 17 - Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 10 april 1995 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 Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing in artikel 80 van de wet van 20 juli 2004 aan de voormelde Commissie heeft overgedragen.

Algemene vergaderingen

Artikel 19 - Vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de eerste 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 - Deponering van aandelen

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie dagen vóór de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren, zo dit in de oproeping wordt vereist, op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Houders van gedematerialiseerde aandelen dragen zorg voor de mededeling, uiterlijk drie werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergaderingen, voor een attest van een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Houders van aandelen op naam doen dit bij gewone brief gericht aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie werkdagen op voorhand.

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, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar, ten belope van ten minste tachtig procent (80 %).

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste activa voor zover deze aangetekend worden op de resultatenrekening.

De overige twintig procent zal een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de raad van bestuur.

Daarentegen worden de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door alinea 1, in de mate dat deze hergebruikt zullen worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden gerealiseerd zullen zijn.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet hergebruikt is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

■ COMMISSARIS

Op 4 april 2007 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, 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 2010.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 60.647 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van de bevak.

■ BEWAARHOUDENDE BANK

Bank Degroof is sinds 1 september 2002 aangewezen als dephoudende bank van Intervest Retail in de zin van de artikelen 12 en volgende van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De jaarlijkse vergoeding voor de prestaties bedraagt een commissie van 0,01 % per jaar (excl. BTW) en wordt berekend op het totaal van de activa.

■ 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 vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak zijn op 31 december 2009:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 bus 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Eric Van Dyck en Kris Peetermans.
- de Crombrughe & Partners, met adres te 1160 Brussel, G. Demeylaan 72-74. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrughe.
- CB Richard Ellis, met adres te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Peter de Groot.

Conform het KB van 10 april 1995 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 10 april 1995, 10 juni 2001 en van 21 juni 2006 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 Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen 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 € 1.239.467,62
- een schuldgraad beperkt tot 65 % (KB van 21 juni 2006) van de totale activa
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
- een spreiding van het risico: maximaal 20 % van het vermogen beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80 % worden uitgekeerd
- een bevrijdende roerende voorheffing van 15 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend

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

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



Zeeman - Tielt-Winge

■ VERKLARING BIJ HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaren Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité en Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder 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 21 juni 2006, 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 effectieve huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutodividend

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

Brutodividendrendement

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

Corporate governance

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

Free float

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

Gewone winst (verlies) per aandeel

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

Investeringswaarde van een vastgoed

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

Liquiditeit van het aandeel

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

Lopende huren

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

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

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

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 15 % roerende voorheffing.

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 de variaties in reële waarde van financiële derivaten (die als niet effectieve hedge behandeld worden conform IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen.

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. Middels het KB van 21 juni 2006 is de maximale schuldgraad voor de vastgoedbevaks verhoogd van 50 % naar 65 %.

Verwaterde winst (verlies)

De verwaterde winst (verlies) 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

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