

Algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 7 april 2010
14u30

INTERVEST
RETAIL

Samenstelling bureau

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

Agenda: Algemene vergadering

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

Agenda: Algemene vergadering

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

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

Agenda: Algemene vergadering

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

Voorstel tot besluit:

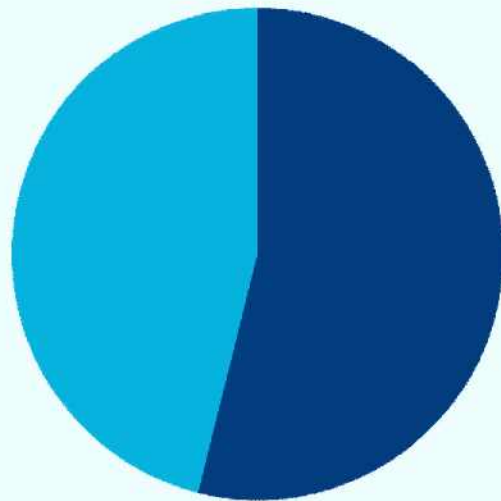
Beslissing om het niet-gerealiseerde resultaat op de vastgoedportefeuille ten bedrage van € 96.978.442,62 over te dragen van de post “onbeschikbare reserves” naar de post “beschikbare reserves”. Deze beslissing heeft ook zijn implicaties ten aanzien van de geconsolideerde jaarrekening waar deze omzetting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

Agenda: Algemene vergadering

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

Beschrijving van de portefeuille

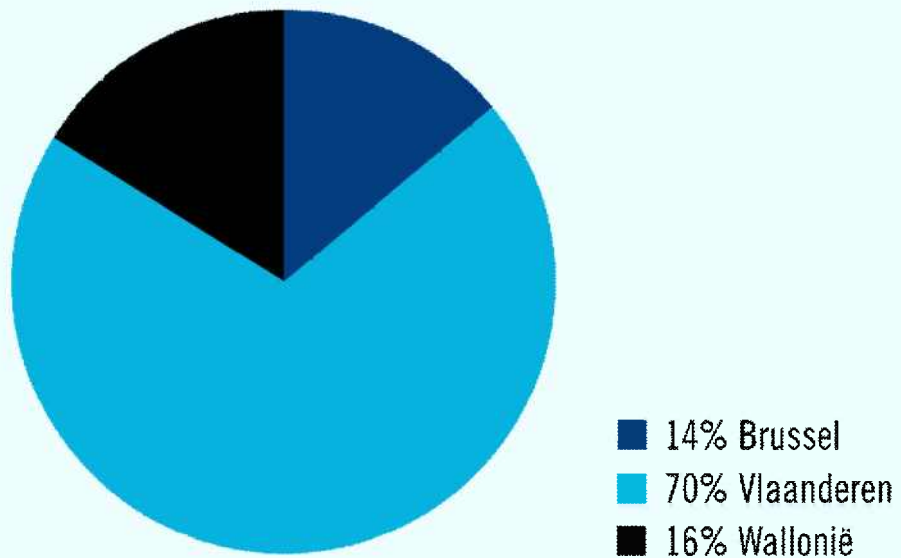
Type onroerend goed



- 54% Baanwinkels en shopping centra
- 46% Binnenstadswinkels

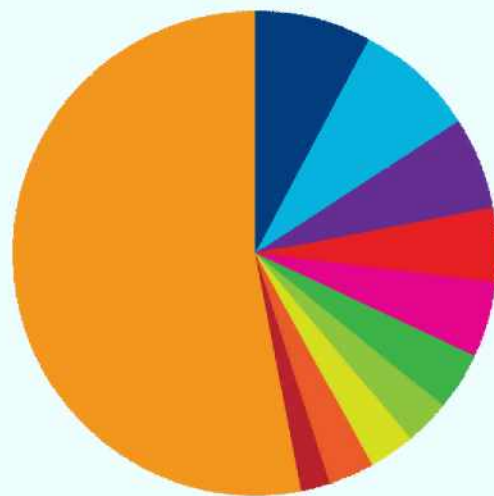
Beschrijving van de portefeuille

Geografische spreiding



Beschrijving van de portefeuille

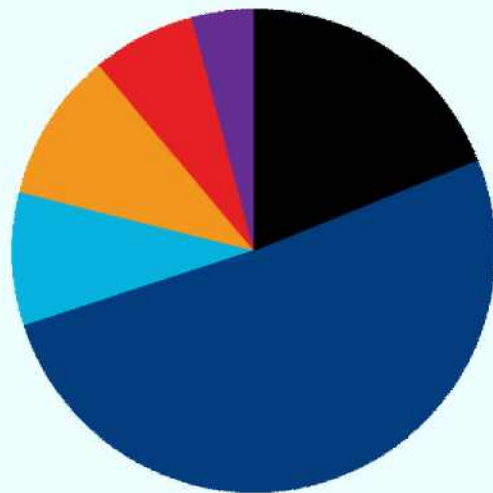
Gebouwen



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

Beschrijving van de portefeuille

Sector huurders



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

Belangrijke gebeurtenissen in 2009

Investeringsen

- Herontwikkeling retail park Andenne

Desinvesteringen

- Project Shopping Park Olen

Huurhernieuwingen

Herontwikkeling retail park Andenne

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



Desinvestering: Project Shopping Park Olen

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



Huurhernieuwingen: baanwinkels

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

Huurhernieuwingen: binnenstadswinkels

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

Financiële resultaten 2009

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

Evolutie van de portefeuille

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

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2009

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

