

					EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM : **Intervest Retail NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Postnummer: **2600**

Nr.: **18**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : **Antwerpen**

Internetadres⁽³⁾ : **http://www.intervestretail.be**

Ondernemingsnummer

0431.391.860

DATUM van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

tot

Vorig boekjaar van

tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt: ja / neen⁽¹⁾

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

de Groot Taco

Schubertlaan 16, 3723 LN Bilthoven (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 06/04/2011 – 30/04/2014

Roovers Hubert Karel Marie

Franklin Rooseveltlaan 38, 4835 AB Breda (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 06/04/2011 – 30/04/2014

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

. het jaarverslag

. het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:

Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening

(naam en hoedanigheid)

**de Groot Taco
Bestuurder**

Handtekening

(naam en hoedanigheid)

**de Witte Tom
Bestuurder**

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

³ Facultatieve vermelding

btw-nr. **431.391.860**

VOL 2/2.

Vervolg van de lijst der BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VOL 1.)

*Nicolaas J.M. van Ommen**Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 07/04/2010 – 24/04/2013**Tom de Witte**Kamerlingh Onnestraat 69, 2984 ED Ridderkerk, Nederland**Functie: Bestuurder**Mandaat: 01/01/2009 – 25/04/2012**Jean-Pierre Blumberg**Plataandreef 7, 2900 Schoten**Functie : Bestuurder**Mandaat : 07/04/2010 – 24/04/2013**European Maritime Surveys Organisation BVBA**vertegenwoordigd door Chris Peeters**Jan Moorkensstraat 68, 2600 Antwerpen**Functie: Bestuurder**Mandaat: 06/04/2011 – 30/04/2014**van Gerrevink, Reinier Annes**Bankastraat 123, 2585 EL 's Gravenhage (Nederland)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 02/04/2008- 06/04/2011**Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA**vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander**Berkenlaan 8b, 1831 Diegem**Functie: Commissaris**Mandaat: 07/04/2010 - 24/04/2013*

- Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

- Wordt de jaarrekening geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet commissaris is? **JA /NEEN**¹

Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

- Indien taken bedoeld onder A. (Het voeren van de boekhouding van de onderneming) of onder B. (Het opstellen van de jaarrekening) uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of elke erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening).

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps- nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

² Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2011	2010
Huurinkomsten	4	21.008	20.764
Met verhuur verbonden kosten	4	-15	-12
NETTOHUURRESULTAAT		20.993	20.752
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.453	1.317
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.453	-1.317
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		13	-3
VASTGOEDRESULTAAT		21.006	20.749
Technische kosten	5	-717	-619
Commerciële kosten	5	-182	-185
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	29	-135
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.122	-1.077
Andere vastgoedkosten	5	-46	-3
VASTGOEDKOSTEN		-2.038	-2.019
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.968	18.730
Algemene kosten	6	-1.045	-1.022
Andere operationele opbrengsten en kosten		50	28
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		17.973	17.736
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	22.448	4.790
Ander portefeuilleresultaat	10	-122	40
OPERATIONEEL RESULTAAT		41.825	22.733
Financiële opbrengsten	11	182	175
Netto interestkosten	11	-5.252	-5.028
Andere financiële kosten	11	-23	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	11-21	-92	-126
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	11	-299	62
FINANCIEEL RESULTAAT	11	-5.484	-4.931
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		36.341	17.802
Belastingen	12	-33	-159
NETTORESULTAAT		36.308	17.643
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	12.848	12.710
Portefeullieresultaat	8-9-10	23.852	4.997
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen		-392	-64
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de vennootschap		36.308	17.643

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2011	2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (in €)	13	7,15	3,47
Verwaterd nettoresultaat (in €)	13	7,15	3,47
Operationeel uitkeerbaar resultaat (in €)	13	2,53	2,50

GBAALRESULTAAT in duizenden €	2011	2010
NETTORESULTAAT	36.308	17.643
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	-78	378
GBAALRESULTAAT	36.230	18.021

Resultaatverwerking

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
NETTORESULTAAT	36.308	17.643
<ul style="list-style-type: none"> • Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde¹ van de vastgoedbeleggingen <ul style="list-style-type: none"> ○ Boekjaar ○ Realisatie vastgoed • Onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen • Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding • Onttrekking van / toevoeging aan de andere reserves • Onttrekking van / toevoeging aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren 	<ul style="list-style-type: none"> -23.175 -1.495 819 92 299 1 	<ul style="list-style-type: none"> -4.954 -162 119 126 -62 -14
Vergoeding van het kapitaal	12.849	12.696

¹ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	2011	2010
Vaste Activa		360.435	327.984
Immateriële vaste activa		13	16
Vastgoedbeleggingen	14	359.087	326.331
Andere materiële vaste activa		162	165
Financiële vaste activa	15	1.155	1.454
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	18
Vlottende Activa		3.787	5.155
Activa bestemd voor verkoop	16	333	287
Handelsvorderingen	16	275	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	2.145	3.505
Kas en kasequivalenten		373	750
Overlopende rekeningen		661	237
TOTAAL ACTIVA		364.222	333.139
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	2011	2010
Eigen vermogen		228.739	205.206
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders		228.739	205.206
Kapitaal	17	97.213	97.213
Uitgiftepremies	17	4.183	4.183
Reserves		91.035	86.167
Nettoresultaat van het boekjaar		36.308	17.643
Verplichtingen		135.483	127.933
Langlopende verplichtingen		94.202	75.436
Vorzieningen	18	0	195
Langlopende financiële schulden	20	89.022	70.234
<i>Kredietinstellingen</i>		89.000	70.220
<i>Financiële leasing</i>		22	14
Andere langlopende financiële verplichtingen	21	5.129	4.959
Andere langlopende verplichtingen		51	48
Kortlopende verplichtingen		41.281	52.497
Vorzieningen	18	0	56
Kortlopende financiële schulden	20	37.619	46.548
<i>Kredietinstellingen</i>		37.614	46.545
<i>Financiële leasing</i>		5	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	2.573	4.077
Andere kortlopende verplichtingen	19	211	632
Overlopende rekeningen	19	878	1.184
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		364.222	333.139

SCHULDGRAAD	2011	2010
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	35 %	36 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	2011	2010
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	46,65	41,99

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premie	RESERVES						Overge- dragen resultaat van vorige boek- jaren	Totaal reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen		
			Reserve voor het saldo van de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de reële waarde van de toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekking-boekhouding	Reserve voor het saldo van de reële variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekking-boekhouding	Andere reserves	827					85.374	12.806
			Reserve voor de variatie in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de variatie van het saldo van de variatie in de investerings-waarde										
Balans op 31 december 2009	97.213	4.183	96.787	-8.039	-2.827	-1.561	186	827	85.374	12.806	199.576			
Globaalresultaat 2010					378				378	17.643	18.021			
Overboeking door resultaatverwerking 2009:														
Overboeking van portefeuileresultaat naar reserves			410						410	-410	0			
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						-823			-823	823	0			
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële vaste activa							818		818	-818	0			
Overige mutaties								9	9	-9	0			
Dividend boekjaar 2009										-12.392	-12.392			
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	97.197	-8.039	-2.449	-2.384	1.004	836	86.167	17.643	205.206			
Globaalresultaat 2011					-78				-78	36.308	36.230			
Overboeking door resultaatverwerking 2010:														
Overboeking van portefeuileresultaat naar reserves			5.116	-119					4.997	-4.997	0			
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						-126			-126	126	0			
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële vaste activa							62		62	-62	0			
Overige mutaties								14	14	-14	0			
Dividend boekjaar 2010										-12.696	-12.696			
Balans op 31 december 2011	97.213	4.183	102.313	-8.158	-2.527	-2.510	1.066	850	91.035	36.308	228.739			

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

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2011	2010
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		750	1.069
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		12.230	13.729
Operationeel resultaat		41.825	22.733
Betaalde intresten (exclusief geactiveerde financieringskosten)		-5.103	-4.936
Andere niet operationele elementen		-405	-209
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:		-23.472	-4.889
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		107	109
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	-167
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		10	-122
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		9	-22.448
- Ander portefeuilleresultaat		10	122
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		11	299
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)		11	92
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		4	-138
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-615	1.030
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		16	101
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa			1.526
- Overlopende rekeningen			7
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden			-1.514
- Andere kortlopende verplichtingen		19	-421
- Overlopende rekeningen			-314
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.759	7.367
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-115	-78
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen		14	-9.641
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		14	-1.924
Investerings in activa bestemd voor verkoop			-18
Verwerving van activa met uitgestelde betaling			27
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen			2.510
Vooruitbetaalde investeringsfacturen			-598
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.848	-21.415
Terugbetaling van leningen		20	-29.151
Opname van leningen		20	39.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen			-4
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg			3
Betaling van dividenden		13	-12.696
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		373	750

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Retail nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht haar enkelvoudige jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. In het KB van 7 december 2010 is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

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

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

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

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Intervest Retail is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest Retail (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 13 februari 2012 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2012.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2011.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2011

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Vennootschap

- Wijziging IAS 32 – Classification of Rights Issues
- Wijziging IAS 24 – Related Party Disclosures
- Wijziging IAS 19 en IFRIC 14 – Prepayments of a Minimum Funding Requirement
- Aanpassing IFRS 1 – Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time Adopters
- Verbetering van IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 en IFRIC 13 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject (Mei 2010)
- IFRIC 19 – Extinguishing Liabilities with Equity Instruments

Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2011

De wijzigingen aan IFRS 7 – Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Overdrachten van financiële activa die vanaf volgend jaar van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichtingen of de resultaten van de Vennootschap.

De andere publicaties van het IASB zijn nog niet door de Europese Commissie goedgekeurd. Het gaat om: Wijziging IFRS 1 - Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (1/7/2011); Wijziging aan IAS 12 – Recovery of Underlying Assets (1/1/2012); IAS 1 – Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); IFRS 11 – Joint Arrangements (1/1/2013); IFRS 12 – Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2013); IAS 27 – Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 – Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); IFRS 13 – Fair Value Measurement (1/1/2013); Wijziging IAS 19 – Employee Benefits (1/1/2013); IFRIC 20 – Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013 – not endorsed); Wijzigingen aan IFRS 7 – Disclosures – Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Wijziging IAS 32 – Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014 – not endorsed); IFRS 9 – Financial instruments (1/1/2015).

Voorstellingsbasis

De enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast en de enkelvoudige jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedresultaat

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde en de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Het resultaat als gevolg van de verkoop van onroerende activa is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

Belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen, 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. *wederinstaatstellingskosten*: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling".
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 vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0 % tot 12,5 % naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen -op basis van een representatief steekproef van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 zijn gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen- het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5 %.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Aangezien Intervest Retail in principe enkel samengestelde portefeuilles van individuele panden op de markt te koop aanbiedt, en deze doorgaans een hogere investeringswaarde hebben van € 2,5 miljoen, werd de reële waarde berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025.

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

De interestkosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan projectontwikkelingen worden geactiveerd als een deel van de kostprijs. Voor de leningen die algemeen worden afgesloten om activa te verwerven wordt de interestkost die in aanmerking komt voor opname als deel van de kostprijs van de projectontwikkelingen, bepaald door een activeringspercentage op de uitgave van de activa toe te passen. Het activeringspercentage is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de interestkosten met uitsluiting van de leningen die specifiek worden aangegaan. Het bedrag van de interestkosten dat tijdens een periode is geactiveerd, mag niet hoger liggen dan het bedrag van de interestkosten die tijdens de periode zijn uitgegeven. De activering vangt aan op het ogenblik dat de uitgaven voor het actief worden gedaan, de interestkosten worden gemaakt en de activiteiten nodig om het actief voor te bereiden aan de gang zijn. De

activeringen worden opgeschort tijdens lange onderbrekingsperiodes. Jaarlijks wordt in de toelichting informatie verschaft over de methodes die zijn gehanteerd voor de interestkosten, het bedrag van de interestkosten dat tijdens de periode geactiveerd is en het gebruikte activeringspercentage.

Overheidssubsidies in verband met deze activa komen in mindering van de kostprijs. Indien de kostprijs hoger is dan de realisatiewaarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies opgenomen.

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geclassificeerd in de "andere materiële vaste activa".

e. Vervreemding van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

De commissies betaald aan makelaars in het kader van een verkoopmandaat komen ten laste van de gerealiseerde winst of verlies op de verkoop.

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging of projectontwikkeling komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen' en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan de reserves.

f. Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen worden geclassificeerd als "andere materiële vaste activa".

b. Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Overheidssubsidies komen in mindering van de kostprijs. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

c. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderversliezen

Andere materiële vaste activa worden 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 Vennootschap 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 Vennootschap 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 Vennootschap, 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 kredietoverschrijdingen 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 Vennootschap.

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 Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en worden na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde.

- **Derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking**
Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie wordt onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.
- **Hedge accounting**
De Vennootschap heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

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

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

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Vennootschap 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.

Vorzieningen

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.

Vorzieningen 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 segmenteringsbasissen:

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in "baanwinkels en shoppingcentra" en "binnenstadwinkels"
2. **per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten in België weer waarin de vennootschap actief is, met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- De categorie "binnenstadwinkels" omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- De categorie "baanwinkels en shopping centra" betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Anderzijds vallen de shopping centra eveneens in deze categorie. Winkelcentra 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 door de vennootschap gedragen worden.

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstads-winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	10.010	9.689	10.998	11.075	0	0	21.008	20.764
Met verhuur verbonden kosten	-3	0	-12	-12	0	0	-15	-12
NETTOHUURRESULTAAT	10.007	9.689	10.986	11.063	0	0	20.993	20.752
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	-1	13	-2	0	0	13	-3
VASTGOEDRESULTAAT	10.007	9.688	10.999	11.061	0	0	21.006	20.749
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	9.544	9.493	10.424	10.461	-1.995	-2.218	17.973	17.736
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	431	0	1.095	167	0	0	1.526	167
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.297	6.003	8.151	-1.213	0	0	22.448	4.790
Ander portefeuilleresultaat	-129	86	7	-46	0	0	-122	40
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	24.143	15.582	19.677	9.369	-1.995	-2.218	41.825	22.733
Financieel resultaat	0	0	0	0	-5.484	-4.931	-5.484	-4.931
Belastingen	0	0	0	0	-33	-159	-33	-159
NETTORESULTAAT	24.143	15.582	19.677	9.369	-7.512	-7.308	36.308	17.643

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Binnenstads- winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Reële waarde van het vastgoed	195.671	169.903	163.416	156.428	359.087	326.331
waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	61	31	1.863	131	1.924	162
waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	9.641	0	0	0	9.641	0
Investeringswaarde van het vastgoed	200.563	174.151	167.501	160.338	368.064	334.489
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,1 %	5,7 %	6,7 %	7,1 %	5,9 %	6,4 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	33.644	32.147	122.047	121.551	155.991	153.698
Bezettingsgraad (%)	95 %	100 %	98 %	98 %	97 %	99 %
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-1.257	0	0	-330	-1.257	-330

Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Huurinkomsten	14.337	14.342	3.820	3.585	2.850	2.837	21.008	20.764
Reële waarde van het vastgoed	244.877	228.131	63.799	50.796	50.412	47.404	359.087	326.331
Investeringswaarde van het vastgoed	250.999	233.834	65.394	52.066	51.672	48.589	368.064	334.489
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,9 %	6,3 %	6,0 %	7,1 %	5,7 %	6,0 %	5,9 %	6,4 %
(Des) investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	639	-175	9.669	7	0	0	10.308	-168

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Huur	21.287	21.143
Huurkortingen	-317	-403
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	38	24
Totaal huurinkomsten	21.008	20.764

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 169 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 44 % (44 % in 2010) 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 2010). In 2011 zijn er 4 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Retail (4 huurders in 2010).

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>	2011	2010
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	21.533	20.535
Tussen één en vijf jaar	25.060	24.165
Meer dan 5 jaar	335	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	46.928	44.700

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-64	-62
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-25	-25
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	74	75
Totaal met verhuur verbonden kosten	-15	-12

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de kosten en opbrengsten van de verhuring van gebouwen die niet in de vorige rubrieken behoren.

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	56	45
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.397	1.272
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.453	1.317
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-56	-45
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.397	-1.272
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.453	-1.317
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>	2011	2010
Recurrente technische kosten	-110	-116
<i>Verzekeringspremies</i>	-110	-116
Niet recurrente technische kosten	-607	-503
<i>Groot onderhoud</i>	-609	-501
<i>Schadegevallen</i>	2	-2
Totaal technische kosten	-717	-619

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten en verzekeringspremies. Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

De technische kosten stijgen in 2011 wegens het uitvoeren van een uitgebreider onderhoudsprogramma.

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Makelaarscommissies	-19	-9
Publiciteit	-97	-108
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-66	-68
Totaal commerciële kosten	-182	-185

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 herverhuring, zonder leegstandperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Leegstandslasten van het boekjaar	1	-67
Leegstandslasten van vorige boekjaren	56	0
Onroerende voorheffing leegstand	-28	-70
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	0	2
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	29	-135

Door de terugneming van een overtollige voorziening in de leegstandslasten van vorige boekjaren vertonen de kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen voor 2011 een positief saldo.

De kosten van onroerende voorheffing contractueel ten laste van Interinvest Retail zijn vanaf 2011 opgenomen onder de andere vastgoedkosten.

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.122	-1.077
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-179	-165
<i>Personeelsbeloningen</i>	-648	-647
<i>Overige kosten</i>	-295	-265
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.122	-1.077

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

De vergoeding van de vastgoeddeskundigen is voornamelijk toegenomen door de aankoop van het Winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen.

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-40	0
Overige	-6	-3
Totaal andere vastgoedkosten	-46	-3

De kosten van onroerende voorheffing contractueel ten laste van Intervest Retail zijn vanaf 2011 opgenomen onder de andere vastgoedkosten.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Belasting ICB	-164	-160
Bewaarhoudende bank	0	-31
Erelon commissaris	-83	-79
Bezoldigingen bestuurders	-31	-31
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-11	-14
Personeelsbeloningen	-423	-436
Overige kosten	-319	-257
Totaal algemene kosten	-1.045	-1.022

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.

Door de afschaffing van de verplichting in het KB van 7 december 2010 zijn er in 2011 geen kosten voor bewaarhoudende bank.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

	2011			2010		
	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
<i>in duizenden €</i>						
Vergoedingen van de werknemers	398	288	686	406	306	712
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	255	175	430	261	216	477
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	11	9	20	10	7	17
Sociale zekerheid	73	57	130	85	49	134
Variabele vergoedingen	21	17	38	25	17	42
Overige lasten	38	30	68	25	17	42
Vergoedingen van het directiecomité	250	135	385	241	130	371
Voorzitter directiecomité	61	60	121	58	58	116
<i>Vaste vergoeding</i>	57	56	113	55	55	110
<i>Variabele vergoeding</i>	4	4	8	3	3	6
Andere leden directiecomité	189	75	264	183	72	255
<i>Vaste vergoeding</i>	174	59	233	169	57	226
<i>Variabele vergoeding</i>	15	7	22	14	6	20
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	9	9	0	9	9
Totaal personeelsbeloningen	648	423	1071	647	436	1.083

Het aantal werknemers op jaareinde 2011, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2010: respectievelijk 4 en 2) en 4,5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2010: respectievelijk 5 en 1). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen.

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

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Aanschaffingswaarde	1.078	281
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	332	49
Boekwaarde (reële waarde)	1.410	330
Verkoopprijs	1.845	394
Verkoopkosten	203	103
Bijkomende vergoeding Shopping Park Olen	888	0
Netto verkoopopbrengst	2.936	497
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.526	167

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bevat een bijkomende vergoeding van € 0,9 miljoen bekomen van de koper van "Shopping Park Olen" voor eerder opgelopen projectontwikkelingskosten, conform de gemaakte afspraken van december 2009 bij de verkoop van het project

Verder heeft de vastgoedbelegger een verkoopovereenkomst gesloten in de loop van 2011 voor voornamelijk de verkoop van een niet-strategische binnenstadswinkel in de Carnotstraat in Antwerpen voor een verkoopprijs van € 1,7 miljoen met een meerwaarde van € 0,4 miljoen.

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	29.216	9.433
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-6.768	-4.643
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.448	4.790

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het boekjaar 2011 bedragen € 22,0 miljoen of 6,6 % op de reële waarde van de vastgoedportefeuille exclusief de investeringen in boekjaar 2011. Dit effect ontstaat door de toename in de reële waarde van de winkelportefeuille op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze toename wordt veroorzaakt door een verlaging van de yields als gevolg van de toenemende vraag naar kwalitatief winkelvastgoed op de investeringsmarkt en de in 2011 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties.

TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-122	73
Andere variaties	0	-33
Totaal ander portefeuilleresultaat	-122	40

TOELICHTING 11. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Financiële opbrengsten	182	175
Interestkosten met vaste interestvoet	-4.443	-4.483
Interestkosten met variabele interestvoet	-809	-545
Andere financiële kosten	-23	-14
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-92	-126
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-299	62
Totaal financieel resultaat	-5.484	-4.931

Het financiële resultaat bedraagt - € 5,5 miljoen tegenover - € 4,9 miljoen vorig jaar. De interestkosten zijn toegenomen in boekjaar 2011 als gevolg van de financiering van de verwerving van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen voor € 10,3 miljoen vanaf medio oktober 2011.

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.129	-4.216
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.123	-812
Totaal interestkosten	-5.252	-5.028

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2011 bedraagt 4,3 % inclusief bankmarges (4,1% voor 2010).

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt deze gemiddelde interestvoet in 2011 4,5 % inclusief bankmarges (2010: 4,6 %), en voor de kortlopende financiële schulden 2,0 % inclusief bankmarges (2010: 1,9 %).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2012 van de interestlasten van de op 31 december 2011 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2011 bedraagt circa € 5,3 miljoen (voor 2010: € 4,7 miljoen).

Voor het boekjaar 2011 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2010: € 0,3 miljoen). Indien de rentetarieven met 1 % zouden dalen, is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,4 miljoen positief (2010: € 0,3 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

TOELICHTING 12. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Vennootschapsbelasting	-33	-159
Totaal belastingen	-33	-159

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedvennootschap enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die

voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

In 2010 omvat de vennootschapsbelasting hoofdzakelijk een regularisatie op voorbije jaren naar aanleiding van een fiscale controle.

Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

TOELICHTING 13. AANTAL AANDELEN EN WINST PER AANDEEL

Bewegingen van het aantal aandelen

	2011	2010
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

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Nettoresultaat	36.308	17.643
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat		
Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen	58	209
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39) en van financiële vaste activa	392	64
Portefeuilleresultaat	-23.852	-4.997
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	12.906	12.919
Verplichte uitkering 80 %	10.325	10.335
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.848	12.710

De als dividend uitkeerbare winst bedraagt € 12,8 miljoen in 2011 ten opzichte van € 12,7 miljoen in 2010.

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80 %.

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

Het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat is beschikbaar voor uitkering conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, in overeenstemming met de berekeningswijze van Hoofdstuk 4 van Bijlage C van het KB van 7 december 2010.

Berekening van het resultaat per aandeel

in €	2011	2010
Gewone nettoresultaat per aandeel	7,15	3,47
Verwaterde nettoresultaat per aandeel	7,15	3,47
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,53	2,50

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 2,53 per aandeel.

Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenuitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2012. De dividenuitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2011	2010
Dividend per aandeel (in €)	2,53	2,50
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	12.849	12.696
Dividenuitkering uitgedrukt in procent van het operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100%	100%

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van Bijlage C van het KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Niet uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	102.313	97.197
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.158	-8.039
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.527	-2.449
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.510	-2.384
Andere reserves	1.066	1.004
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	23.852	4.997
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	-392	-64
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	215.040	191.658
Eigen vermogen	228.739	205.206
Geplande dividenduitkering	12.849	12.696
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,53	2,50
Eigen vermogen na dividenduitkering	215.890	192.510
Overblijvende reserve na uitkering	849	850

TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN**Investerings- en herwaarderingstabel**

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Saldo per einde van het vorige boekjaar	326.331	321.567
Investerings in de portefeuille	1.924	162
Aankopen van vastgoedbeleggingen	9.641	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.257	-188
Variatie in de reële waarde (+/-)	22.448	4.790
Saldo per einde van het boekjaar	359.087	326.331
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	368.064	334.489

Voor de sensitiviteitsanalyse van de vastgoedwaardering wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

TOELICHTING 15. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Deelneming EuroInvest Retail Properties	1.155	1.454
Totaal financiële activa	1.155	1.454

TOELICHTING 16. VLOTTENDE ACTIVA**Activa bestemd voor verkoop**

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Vilvoorde Leuvensestraat - appartementen	333	287
Totaal activa bestemd voor verkoop	333	287

Op 31 december 2011 bevatten de activa bestemd voor verkoop 2 niet verkochte appartementen in het project te Vilvoorde, waarvan voor één appartement de koopsom op 23 januari 2012 ontvangen is van de koper bij het verlijden van de notariële akte.

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Openstaande handelsvorderingen	263	372
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	12	4
Dubieuze debiteuren	126	171
Voorziening dubieuze debiteuren	-126	-171
Totaal handelsvorderingen	275	376

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 5 dagen.

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
vorderingen < 30 dagen	59	19
vorderingen 30-90 dagen	18	143
vorderingen > 90 dagen	186	209
Totaal openstaande handelsvorderingen	263	372

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Retail hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Terug te vorderen BTW	6	43
Vorderingen op verzekeringen	166	93
Vordering op verbonden vennootschappen	1.926	1.258
Terug te vorderen BTW Factory Shopping Messancy	0	2.111
Overige vorderingen	47	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.145	3.505

De daling in de belastingsvorderingen en andere vlottende activa is voornamelijk het gevolg van het afhandelen van de lopende procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen aangaande de BTW-aftrek van de bouwkost opgelopen in 2003 voor het project Factory Shopping Messancy waarbij Intervest Retail de procedure integraal verloren heeft. Aangezien de door de fiscus nagevorderde BTW reeds in het verleden volledig voorzien werd in de jaarrekening van Intervest Retail heeft deze uitspraak geen materieel effect meer op de resultaten van de bevak in 2011.

TOELICHTING 17. EIGEN VERMOGEN**Evolutie van het kapitaal**

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëer de aandelen	Totaal aantal aandelen
		<i>in duizenden €</i>	<i>in duizenden €</i>	<i>in eenheden</i>	<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	0	3.332
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (Vastned)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2011 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van € 97.213.233,32 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het

Wetboek van Vennootschappen, artikel 7 van de statuten en het artikel 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2015. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 28 april 2013. Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur heeft in 2011 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

Inkoop van eigen aandelen

Conform artikel 9 van de statuten, kan de raad van bestuur overgaan tot de inkoop van eigen volgestorte aandelen door middel van aankoop of omwisseling binnen de wettelijk toegestane beperkingen, wanneer die aankoop noodzakelijk is om de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering dd. 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2013 en is hernieuwbaar.

Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in artikel 75 van de ICB-wet van 20 juli 2004 en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
- 3° behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4° het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Uitgiftepremies

in duizenden €

Datum	Verrichting	2011	2010
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

Reserves

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.039	-8.039
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-124	0
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	5	0
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.158	-8.039

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt onder deze rubriek opgenomen.

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2011 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

TOELICHTING 18. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Langlopende voorzieningen	0	195
Voorziening fiscale discussies	0	195
Kortlopende voorzieningen	0	56
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	56
Totaal voorzieningen	0	251

De huurgaranties, ontstaan uit de verkoop van de projectontwikkeling Shopping Park Olen, worden in de loop van 2011 betaald.

De afboeking van de langlopende voorzieningen maakt deel uit van de regularisatie van de lopende procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen aangaande de BTW-aftrek voor het project Factory Shopping Messancy (toelichting 16).

TOELICHTING 19. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Handelsschulden	856	808
Voorschotten ontvangen van huurders	545	500
Te ontvangen facturen	876	424
Andere kortlopende schulden	297	2.345
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.573	4.077

De andere kortlopende schulden bevatten in 2010 een voorziening die in 2011 geregulariseerd wordt voor de BTW-regularisatie met betrekking tot de verkoop van Factory Shopping Messancy naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van Eerste Aanleg (toelichting 16).

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Te betalen dividenden	103	425
Ontvangen voorschotten met betrekking tot activa bestemd voor verkoop	0	116
Andere kortlopende verplichtingen	108	91
Totaal andere kortlopende verplichtingen	211	632

Door de dematerialisatie van de effecten zijn diverse dividenden van vorige boekjaren geïnd.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Toe te rekenen interestkosten	554	553
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	324	631
Totaal overlopende rekeningen	878	1.184

TOELICHTING 20. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2011			2010		
	Schulden met resterende looptijd van			Schulden met resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	37.614	89.000	126.614	46.545	70.220	116.765
Financiële leasing	5	22	27	3	14	17
TOTAAL	37.619	89.022	126.641	46.548	70.234	116.782
Procentueel aandeel	30 %	70 %	100 %	40 %	60 %	100 %

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden €</i>	2011			2010		
	Schulden met resterende looptijd van			Schulden met resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	37.614	89.000	126.614	46.545	70.220	116.765
Niet-opgenomen kredietlijnen	0	11.000	11.000	21.270	0	21.270
TOTAAL	37.614	100.000	137.614	67.815	70.220	138.035
Procentueel aandeel	27 %	73 %	100 %	49 %	51 %	100 %

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 11 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 21 miljoen op 31 december 2010). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen.

Opgenomen volgens het variabel of het vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen

in duizenden €

	2011				2010			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 en < 5 jaar	Totaal	%	< 1 jaar	> 1 en < 5 jaar	Totaal	%
Variabel	17.394	19.000	36.394	29 %	21.124	15.000	36.124	31 %
Vast rentend	20.225	70.022	90.247	71 %	25.424	55.234	80.658	69 %
TOTAAL	37.619	89.022	126.641	100 %	46.548	70.234	116.782	100 %

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de kredietlijnen en de financiële leaseings.

TOELICHTING 21. FINANCIËLE DERIVATEN

Intervest Retail beperkt het renterisico op haar langetermijn financiële verplichtingen door middel van interestrate 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 het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen". Op deze swaps is bijgevolg hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)" in het financieel resultaat.

Reële waarde en de boekwaarde van de financiële derivaten op jaareinde

Op 31 december 2011 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

<i>in duizenden €</i>	Start datum	Einde datum	Rente-voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde ²			
						2011	2010		
1	IRS callable	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Nee	-375	-576	
2	IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Nee	-1.511	-1.935	
3	IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Ja	-1.209	-1.428	
4	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Ja	-1.318	-1.020	
5	IRS forward	15.04.2013	15.04.2018	2,29%	10.000	Nee	-156	0	
6	IRS forward	06.10.2013	06.10.2018	2,60%	15.000	Nee	-287	0	
7	IRS forward	06.10.2013	06.10.2018	2,50%	10.000	Nee	-144	0	
8	IRS forward	15.12.2013	15.12.2018	2,50%	10.000	Nee	-129	0	
Andere langlopende financiële verplichtingen							125.000	-5.129	-4.959
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:									
In het eigen vermogen: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva								-5.037	-4.833
In verlies- en winstrekening: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)								-92	-126
Totaal reële waarde financiële derivaten								-5.129	-4.959

Boekhoudkundige verwerking op 31 december:	2011	2010
- In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.527	-2.449
- In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.510	-2.384
- In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-92	-126
Totaal reële waarde financiële derivaten	-5.129	-4.959

² De posten "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding" en "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding" in het eigen vermogen geven de variaties weer van de reële waarde van de financiële derivaten die conform IAS 39 als cash-flow hedges kunnen beschouwd worden (effectieve hedges op 31 december 2011 en niet-effectieve op 31 december 2010), ten opzichte van de initiële aanschaffingswaarde van deze financiële derivaten. Aangezien de initiële aanschaffingswaarde van deze financiële derivaten gelijk is aan nul, geeft de post "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" in het eigen vermogen ook de marktwaarde (reële waarde) weer van deze financiële derivaten op balansdatum.

Deze renteswaps hebben op 31 december 2011 een negatieve marktwaarde van - € 5,1 miljoen (contractueel notioneel bedrag: € 125 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. Renteswaps 5, 6, 7 en 8 zijn aangekocht in het vierde kwartaal van 2011.

De reële waarde van de derivaten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar zijn voor het derivaat (ofwel rechtstreeks of wel onrechtstreeks) maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

Intervest Retail classificeert op 31 december 2011 renteswaps 3 en 4 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. De waardeschommelingen van renteswaps 1, 2 5, 6, 7 en 8 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voor een beschrijving van de financiële risico's verbonden aan de financiële derivaten wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

Reële waarde en de boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

	2011		2010	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
<i>in duizenden €</i>				
Financiële schulden	126.641	127.464	116.782	116.809

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 ingedeekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

TOELICHTING 22. BEREKENING SCHULDGRAAD

De enkelvoudige schuldgraad op 31 december 2011 bedraagt 36%.

<i>In duizenden €</i>	Toelichting	2011	2010
Langlopende financiële schulden	20	89.022	70.234
Andere langlopende verplichtingen		51	48
Kortlopende financiële schulden	20	37.619	46.548
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	2.573	4.077
Andere kortlopende verplichtingen	19	211	632
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		129.476	121.539
Totaal activa		364.222	333.139
Schuldgraad		36 %	36 %

TOELICHTING 23. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 24) 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):

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Bestuurders	62	62
Directieleden	385	371
Totaal	447	433

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

TOELICHTING 24. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings -nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %

**TOELICHTING 25. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS
VERBONDEN ENTITEITEN**

<i>Incl. niet-afrekbare BTW; in duizenden €</i>	2011	2010
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	82	79
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de:		
- andere controleopdrachten	0	0
- belastingsadviesopdrachten	0	1
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	82	80

TOELICHTING 26. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Op 31 december 2011 zijn er geen materiële voorwaardelijke verplichtingen met uitzondering van de waarborgen inzake financieringen.

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

TOELICHTING 27. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2011.

TOELICHTING 28: SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 100 218

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	7,3	1,4	8,2 (VTE)	8,4 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	12.601	1.481	14.082(T)	13.994 (T)
Personeelskosten	102			648 (T)	618 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxx	xxxxxxxx	0 (T)	0 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar**Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister****Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
Overeenkomst voor een bepaalde tijd
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
Vervangingsovereenkomst

Volgens geslacht

Mannen

Lager onderwijs
Secundair onderwijs
Hoger niet-universitair onderwijs
Universitair onderwijs

Vrouwen

Lager onderwijs
Secundair onderwijs
Hoger niet-universitair onderwijs
Universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel
Bedienden
Arbeiders
Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	7	1	7,5
110	7	1	7,5
111			
112			
113			
120			
1200			
1201			
1202			
1203			
121	7	1	7,5
1210			
1211		1	
1212	4		
1213	3		
130			
134	7	1	7,5
132			
133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**Tijdens het boekjaar**

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN****Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven****Volgens de aard van de overeenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205			
210			
211			
212			
213			

UITGETREDEN**Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het bj een einde nam****Volgens de aard van de overeenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Brugpensioen

Afdanking

Andere reden

Waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	1		1,0
310	1		1,0
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	1		1,0
350			

