

					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<sup>(3)</sup> : **http://www.intervestretail.be**

Ondernemingsnummer **0431.391.860**

DATUM **9/05/2007** 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 **01/04/2009**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2008** tot **31/12/2008**

Vorig boekjaar van **01/01/2007** tot **31/12/2007**

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

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

*van Gerrevink, Reinier Annes*  
 Bankastraat 123, 2585 EL 's Gravenhage (Nederland)  
 Functie: Gedelegeerd bestuurder  
 Mandaat: 02/04/2008- 06/04/2011

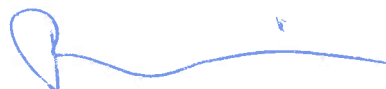
*Roovers Hubert Karel Marie*  
 Franklin Rooseveltlaan 38, 4835 AB Breda (Nederland)  
 Functie: Gedelegeerd bestuurder  
 Mandaat: 02/04/2008 - 06/04/2011

(vervolg op volgende bladzijden)

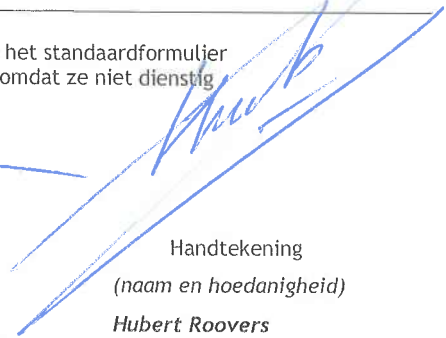
Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:  het jaarverslag  
 het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:

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



Handtekening  
 (naam en hoedanigheid)  
 van Gerrevink Reinier  
 Gedelegeerd Bestuurder



Handtekening  
 (naam en hoedanigheid)  
 Hubert Roovers  
 Gedelegeerd Bestuurder

<sup>1</sup> Schrapen wat niet van toepassing is.

<sup>2</sup> Een consortium dient de staat IV (blad CONSO 9) in te vullen.

<sup>3</sup> Facultatieve vermelding

btw-nr. 431.391.860

VOL 2/2.

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

*Christiaens Paul*  
 Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg  
 Functie: Bestuurder  
 Mandaat: 04/04/2007 - 07/04/2010

*Philippon Gérard*  
 Avenue de Saturne 34, 1180 Ukkel  
 Functie: Bestuurder  
 Mandaat: 04/04/2007 - 07/04/2010

*Nicolaas J.M. van Ommen*  
 Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)  
 Functie: Bestuurder  
 Mandaat: 04/04/2007 - 07/04/2010

*European Maritime Surveys Organisation BVBA*  
 vertegenwoordigd door *Chris Peeters*  
 Jan Moorkensstraat 68, 2600 Antwerpen  
 Functie: Bestuurder  
 Mandaat: 01/01/2008 - 06/04/2011

*Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA*  
 vertegenwoordigd door *Rik Neckebroeck*  
 Louizalaan 240, 1050 Elsene  
 Functie: Commissaris  
 Mandaat: 04/04/2007 - 07/04/2010

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.

- Werde de jaarrekening geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet commissaris is? JA / NEEN <sup>1</sup>

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	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2008	2007
Huurinkomsten	4	19.669	17.542
Met verhuur verbonden kosten	4	62	-509
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>19.731</b>	<b>17.033</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	1.483	1.509
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-1.483	-1.544
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-6	-27
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>19.725</b>	<b>16.971</b>
Technische kosten	5	-650	-492
Commerciële kosten	5	-102	-90
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-237	-2.357
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.252	-1.187
Andere vastgoedkosten		-3	-4
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.244</b>	<b>-4.130</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>17.481</b>	<b>12.841</b>
Algemene kosten	6	-1.148	-980
Andere operationele opbrengsten en kosten		129	-42
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>16.462</b>	<b>11.819</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	87	-19.531
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	8.688	38.031
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>25.237</b>	<b>30.319</b>
Financiële opbrengsten		293	115
Interestkosten		-5.804	-4.577
Andere financiële kosten		-28	-13
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)		-461	0
Herwaardering op financiële vaste activa		186	0
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	10	<b>-5.814</b>	<b>-4.475</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>19.423</b>	<b>25.844</b>
<b>Belastingen</b>	11	<b>-51</b>	<b>0</b>
<b>NETTOWINST</b>		<b>19.372</b>	<b>25.844</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12	10.872	7.344
Portefeullieresultaat		8.775	18.500
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen		-275	0
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de vennootschap		19.372	25.844

**RESULTAAT PER AANDEEL**

Toelichting	2008	2007
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowinst (in €)	3,81	5,09
Operationeel uitkeerbare winst (in €)	2,14	1,47

## ENKELVOUDIGE BALANS

<b>ACTIVA in duizenden €</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Vaste Activa</b>		<b>325.353</b>	<b>307.627</b>
Immateriële vaste activa	13	12	12
Vastgoedbeleggingen	14	317.076	272.057
Projectontwikkelingen	14	7.355	21.556
Andere materiële vaste activa	13	264	331
Financiële vaste activa	15	628	13.653
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	18
<b>Vlottende Activa</b>		<b>8.782</b>	<b>18.313</b>
Activa bestemd voor verkoop	16	1.246	12.133
Handelsvorderingen	16	417	409
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	6.362	4.981
Kas en kasequivalenten		470	626
Overlopende rekeningen		287	164
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>334.135</b>	<b>325.940</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>198.589</b>	<b>189.717</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>		<b>198.589</b>	<b>189.717</b>
Kapitaal	17	97.213	97.213
Uitgiftepremies	17	4.183	4.183
Reserves		97.050	86.955
Resultaat		11.690	8.222
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	17	-8.111	-6.916
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21	-3.436	60
<b>Verplichtingen</b>		<b>135.546</b>	<b>136.223</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>99.750</b>	<b>60.183</b>
Voorzieningen	18	215	195
Langlopende financiële schulden	20	99.478	59.920
<i>Kredietinstellingen</i>		99.474	59.912
<i>Financiële leasing</i>		4	8
Andere langlopende verplichtingen		57	68
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>35.796</b>	<b>76.040</b>
Kortlopende financiële schulden	20	27.574	62.754
<i>Kredietinstellingen</i>		27.569	62.749
<i>Financiële leasing</i>		5	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	3.842	8.615
Andere kortlopende verplichtingen	19	3.259	2.341
Overlopende rekeningen	19	1.121	2.330
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>334.135</b>	<b>325.940</b>

**SCHULDGRAAD**

Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)

**2008****2007**

39 %

41 %

**NETTOACTIEF PER AANDEEL**

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

**2008****2007**

39,10

37,36

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

40,70

38,72

## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premie	Onbeschik- bare reserves	Resultaat	Impact op de reële waarde *	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Totaal eigen vermogen
<b>Balans op 31 december 2006</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>68.328</b>	<b>10.882</b>	<b>-6.789</b>	<b>-94</b>	<b>173.723</b>
Winst van het boekjaar 2007				25.844			25.844
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			18.500	-18.500			0
Impact op de reële waarde *			127	-10.004	-127		0
Dividenden boekjaar 2006							-10.004
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via eigen vermogen						154	154
<b>Balans op 31 december 2007</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>86.955</b>	<b>8.222</b>	<b>-6.916</b>	<b>60</b>	<b>189.717</b>
Winst van het boekjaar 2008				19.372			19.372
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			8.714	-8.714			0
Impact op de reële waarde *			1.195	-7.465	-1.195		0
Dividend boekjaar 2007							-7.465
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva							0
* via eigen vermogen							-3.035
* via winst- en verliesrekening							461
Herwaarderingsmeerwaarden op deelneming			186	-186			0
<b>Balans op 31 december 2008</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>97.050</b>	<b>11.690</b>	<b>-8.111</b>	<b>-3.436</b>	<b>198.589</b>

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

## ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2008	2007
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>626</b>	<b>987</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>7.413</b>	<b>12.610</b>
Operationeel resultaat		25.237	30.319
Betaalde interesten (exclusief geactiveerde financieringskosten)		-6.355	-5.184
Andere niet operationele elementen		277	810
<b>Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen:</b>		<b>-8.074</b>	<b>-17.402</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		129	96
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		8 -87	19.531
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		9 -116	1.041
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen		9 -8.688	-38.031
- Herwaardering financiële activa (IAS 39)		275	0
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		413	-39
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>		<b>-3.672</b>	<b>4.067</b>
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		16	-346
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-1.333	-51
- Overlopende rekeningen		-104	
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-2.166	4.510
- Andere kortlopende verplichtingen		19 918	-17
- Overlopende rekeningen		-1.003	-29
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>3.034</b>	<b>-21.029</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-73	-89
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	-13.534
Betalingen projectontwikkelingen		-4.632	-7.278
Aanschaf van vastgoedbeleggingen		14 -1.050	
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		14 -2.251	-505
Investerings in projectontwikkelingen		14 -348	-506
Investerings in activa bestemd voor verkoop		-1.113	-121
Geactiveerde financieringskosten		14 -369	-774
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		12.870	1.778
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-10.603</b>	<b>8.058</b>
Terugbetaling van leningen		-13.122	-333
Opname van leningen		10.000	18.500
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-5	-5
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-11	-100
Betaling van dividenden		12 -7.465	-10.004
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>470</b>	<b>626</b>

## TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

### TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Retail nv heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar enkelvoudige jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS). In het KB van 21 juni 2006 is een aangepast schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

Het aangepaste 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 onbeschikbare 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 is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 16 februari 2009 en is ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 1 april 2009.

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 21 juni 2006. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2008.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2008

De volgende door de *International Financial Reporting Interpretations Committee* gepubliceerde interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden: *IFRIC 11 Group and Treasury Share Transactions*, *IFRIC 12 Service Concession Arrangements*, *IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes* en *IFRIC 14- IAS 19 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction*. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot aanpassingen in door Intervest Retail gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2008 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. Intervest Retail heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Intervest Retail, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de enkelvoudige jaarrekening over 2008 en daarna.

- **IFRS 8 Operating Segments**

- Deze nieuwe standaard, die effectief wordt vanaf 1 januari 2009, vervangt IAS 14 Segment Reporting. Intervest Retail heeft deze standaard reeds toegepast in de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2008. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het is

daarbij toegestaan bij de keuze van de te onderscheiden segmenten en daarover toe te lichten informatie meer aan te sluiten bij de in gebruik zijnde interne rapportages. De toepassing van deze standaard heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

- **IAS 23 (Revised) Borrowing Costs**  
Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze wijziging wordt reeds door Intervest Retail toegepast, al heeft die geen effect op de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, aangezien Intervest Retail reeds financieringskosten activeert die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van vastgoedbeleggingen. Als gevolg van de wijziging van IAS 23 is namelijk de optie om alle kosten die samenhangen met het aangaan van leningen direct als kosten te verantwoorden op het moment dat deze zich voordoen, vervallen.
- **IAS 1 (Revised) Presentation of Financial Statements**  
Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze standaard zal gevolgen hebben voor de presentatie van de jaarrekening 2009.
- **Aanpassing van IFRS 3 - Business combinations**  
Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2009. Deze standaard zal toegepast worden voor de verwerking van potentiële toekomstige acquisities en transacties met minderheidsbelangen.
- **IAS 40/IAS 16**  
Activa in aanbouw die later als vastgoedbelegging worden aangehouden, worden niet langer als materiële vaste activa (IAS 16), maar als vastgoedbeleggingen verwerkt (IAS 40). Hierdoor wordt het verschil tussen de kostprijs en de reële waarde reeds opgenomen gedurende de constructie.  
Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze standaard zal gevolgen hebben voor de verwerking van projectontwikkelingen in de jaarrekening 2009.

### 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.

### Financiële derivaten

De vennootschap kan financiële rentederivaten gebruiken voor het afdekken (“hedging”) van het renterisico voortkomend uit haar operationele, financierings- en investeringsactiviteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs. Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting (zie onder Hedging). De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het

financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking worden genomen.

### Hedging van onzekere kasstromen ten gevolge van renteschommelingen

Indien een financieel rentederivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, direct in het eigen vermogen verantwoord onder "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het ineffectieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

### Vastgoedresultaat

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 recuperatie van vastgoedkosten betreft de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders.

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 of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

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.

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 huurkortingen en -voordelen (*incentives*) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

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

### Vastgoedkosten

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.

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten.

Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

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

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.

### **Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten**

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.

Andere operationele kosten en opbrengsten omvatten de kosten en opbrengsten die niet rechtstreeks toegewezen kunnen worden aan de gebouwen en aan het beheer van het fonds.

### **Resultaat op verkoop en variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**

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

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

### **Financieel resultaat**

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

### **Belastingen**

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastinglast 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 vastgoedbelegging overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

### Personeelskosten

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 het beëindigen van de prestaties, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. De vennootschap doet bijdragen aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap in het kader van een toegezegde-bijdragenregeling voor zijn werknemers. 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 worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht.

### Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

### De gewone en de verwaterde winst (verlies) per aandeel

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

Voor de berekening van de verwaterde winst 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 waardeverminderingsverliezen, 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.

Uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling die niet aan de opnamecriteria voor ontwikkelingskosten voldoen worden opgenomen als last van de verslagperiode waarin ze zijn gemaakt.

Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

### Vastgoedbeleggingen

#### 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.

### **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 vastgoedbevak 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, 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 onderscheiden:

1. *onderhouds- en herstellingskosten*: dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw 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 (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt,...). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling". Wanneer de vertrekkende huurder een vergoeding betaald heeft om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen, worden deze ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling van een gebouw in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstaatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederinstaatstelling naar het resultaat overgebracht.
3. *renovatiewerken*: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. *huurvoordelen*: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van winkels creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

### **d. Waardering na initiële opname**

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

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](http://www.beama.be) - publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoedgeskundigen, 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 staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 zijn gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen- het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5 %.

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

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves.

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 een vastgoedbelegging*

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 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 onbeschikbare reserves.

### **Projectontwikkelingen**

#### *a. Definitie*

Onder de projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde tijd enkel investeringen vergen zonder inkomsten te genereren.

#### *b. Waardering*

Projectontwikkelingen worden, gedurende de ontwikkelingsfase, in functie van de vordering der werken, aan kostprijs gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, registratierechten en niet-aftrekbare BTW.

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 waardeverminderingverlies opgenomen.

### *c. Opname als vastgoedbelegging*

Na voltooiing worden projectontwikkelingen getransfereerd naar vastgoedbeleggingen en wordt het reële-waardemodel toegepast. Het eventuele verschil tussen de reële waarde en boekwaarde wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

## 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 waardeverminderingverliezen*

Andere materiële vaste activa worden afschreven 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 waardeverminderingverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingverlies 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.

## Financiële vaste activa

Leningen en vorderingen en beleggingen die tot het einde van de looptijd worden aangehouden, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met behulp van de zogenaamde effectieve-rentemethode.

## Handelsvorderingen en andere vaste activa

Langlopende vorderingen worden verdisconteerd op basis van de rentevoeten die gelden op de verwervingsdatum. Vorderingen in vreemde valuta worden omgezet in euro aan de slotkoers op balansdatum.

Er wordt een waardevermindering opgenomen indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

## Uitgestelde belastingen, belastingvorderingen en -verplichtingen

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 tegen worden afgezet.

## Vlottende activa

Het betreft hier onroerende goederen waarvoor de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd aan het laagste van de boekwaarde of de reële waarde minus de verkoopkosten.

Handelsvorderingen en andere vlottende activa op ten hoogste één jaar worden tegen nominale waarde, op de datum van afsluiting van het boekjaar, opgenomen.

Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

De kas en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardeverandering in zich dragen. Elke geldbelegging wordt initieel opgenomen tegen kostprijs. De beursgenoteerde effecten worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De tijdens het boekjaar gemaakte kosten die geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn in een volgend boekjaar, zullen in de overlopende rekeningen van het actief worden geboekt zodat de kost valt in de periode waarop hij betrekking heeft.

De inkomsten en fracties van inkomsten die pas in de loop van één of meer volgende boekjaren zullen worden geïnd, maar met het desbetreffende boekjaar moeten worden verbonden, worden geboekt voor het bedrag van het gedeelte dat betrekking heeft op het desbetreffende boekjaar.

## Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, notaris en publicatiekosten en kosten van banken die de kapitaalverhoging hebben begeleid).

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

Wanneer aandelenkapitaal opnieuw wordt ingekocht, wordt het bedrag, inclusief de directe toerekenbare kosten, opgenomen als een wijziging in het eigen vermogen. Ingekochte aandelen worden beschouwd als een vermindering van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der Aandeelhouders de dividenden toekent.

### Langlopende en kortlopende voorzieningen

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

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

### Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Rentedragende verplichtingen worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode. Kortlopende verplichtingen worden opgenomen aan nominale waarde.

De betaalde schadevergoedingen en de kosten van wederin staatstelling worden op een overlopende rekening van het passief geboekt tot de wederin staatstelling van het verhuurde pand volledig is uitgevoerd of de kostprijs ervan met voldoende zekerheid kan worden bepaald.

### Grondslagen voor segmentering

Een segment is een te onderscheiden component van de onderneming, actief in een bepaalde markt en onderhevig aan risico's en rendementen die verschillend zijn van deze van de andere segmenten.

Aangezien Intervest Retail voornamelijk belegt in Belgisch commercieel vastgoed, met als onderscheiden componenten baanwinkels (met inbegrip van winkelcentra) en binnenstadswinkels, worden deze bedrijfssegmenten gehanteerd.

- De categorie binnenstadswinkel 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.
- Voor baanwinkels is vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals een verkoopsoppervlakte vanaf 400 m<sup>2</sup>. Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Dit zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Winkelcentra zijn complexen van verschillende winkels die commercieel op elkaar aangewezen zijn en waar er gemeenschappelijke commerciële en promotionele aspecten zijn.

Intervest Retail hanteert eveneens een segmentering op basis van een geografische indeling, gebaseerd op de locatie van het vastgoed in België, over de regio's Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

Er bestaan geen transacties van enige betekenis tussen de verschillende segmenten van de vennootschap. Het onderscheid tussen externe en interne segment opbrengst wordt als niet relevant beschouwd en niet overgenomen in de segmentering.

### Beëindigen van bedrijfsactiviteiten

Onder het beëindigen van bedrijfsactiviteiten wordt verstaan een onderscheiden component binnen het geheel van de activiteiten van de vennootschap die wordt afgestoten of stopgezet volgens een apart plan dat hiervoor werd opgesteld en welk een afzonderlijke substantiële bedrijfsactiviteit of geografisch gebied van activiteit vormt. Bedrijfsactiviteiten die geheel of gedeeltelijk worden beëindigd worden afzonderlijk opgenomen in de financiële verslaggeving.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen, geschillen en gebeurtenissen na balansdatum

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld.

Bij gebrek aan nominale waarde en ingeval een waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

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 in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Dividenden aan aandeelhouders toegekend na balansdatum worden administratief niet verwerkt op balansdatum.

**TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE**

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

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in “baanwinkels en shoppingcentra” en “stadswinkels”
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 “stadswinkels” 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 m<sup>2</sup>). Anderzijds vallen de shopping centra eveneens in deze categorie.

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die door de vennootschap gedragen worden.

**Winst- en verliesrekening per segment**

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	8.739	8.474	10.930	9.068	0	0	19.669	17.542
Met verhuur verbonden kosten	-10	-25	72	-484	0	0	62	-509
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>8.729</b>	<b>8.449</b>	<b>11.002</b>	<b>8.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.731</b>	<b>17.033</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-4	-40	-2	-22	0	0	-6	-62
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8.725</b>	<b>8.409</b>	<b>11.000</b>	<b>8.562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.725</b>	<b>16.971</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>8.524</b>	<b>8.146</b>	<b>10.271</b>	<b>5.860</b>	<b>-2.333</b>	<b>-2.187</b>	<b>16.462</b>	<b>11.819</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	87	479	0	-20.010	0	0	87	-19.531
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	6.623	25.449	2.065	12.582	0	0	8.688	38.031
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>15.234</b>	<b>34.074</b>	<b>12.336</b>	<b>-1.568</b>	<b>-2.333</b>	<b>-2.187</b>	<b>25.237</b>	<b>30.319</b>
Financieel resultaat	0	0	0	0	-5.814	-4.475	-5.814	-4.475
Belastingen	0	0	0	0	-51	0	-51	0
<b>NETTOWINST</b>	<b>15.234</b>	<b>34.074</b>	<b>12.336</b>	<b>-1.568</b>	<b>-8.198</b>	<b>-6.662</b>	<b>19.372</b>	<b>25.844</b>

**Kerncijfers per segment**

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	161.670	155.868	162.761	137.745	324.431	2933.613
Investeringswaarde van het vastgoed	1.442	230	2.576	8.872	4.018	9.102
	165.712	159.765	166.829	140.764	332.541	300.529
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,4 %	5,6 %	6,8 %	6,1 % (*)	6,1 %	5,7 % (*)
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	32.147	30.574	128.360	118.605	160.507	149.179
Bezettingsgraad (%)	100 %	100 %	99 %	99 %	99 %	99 %

(\*) Rendement is in 2007 gecorrigeerd voor de huurinkomsten van Factory Shopping Messancy.

**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	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	14.011	11.752	3.261	3.478	2.397	2.311	19.669	17.541
Reële waarde van het vastgoed	234.926	215.761	45.148	36.709	44.357	41.143	324.431	293.613
Investeringswaarde van het vastgoed	240.798	232.418	46.725	45.748	45.466	42.171	332.541	300.529
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,0 %	5,5 % (*)	7,2 %	7,6 % (*)	5,40 %	5,6 %	6,1 %	5,7 % (*)

(\*) Rendement is in 2007 gecorrigeerd voor de huurinkomsten van Factory Shopping Messancy

**TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT****Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Huur	19.876	18.668
Huurskortingen	-207	-397
Huurvoordelen ('incentives')	0	-778
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	49
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>19.669</b>	<b>17.542</b>

### 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>	2008	2007
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	20.113	18.160
Tussen één en vijf jaar	21.685	22.116
<b>Totaal van de toekomstige huurinkomsten</b>	<b>41.798</b>	<b>40.276</b>

### Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-74	-71
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-150	-639
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	286	201
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>62</b>	<b>-509</b>

De daling van de 'met verhuur verbonden kosten' wordt veroorzaakt door het wegvallen van de waardeverminderingen op de handelsvorderingen van het verkochte Factory Shopping Messancy.

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

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	114	193
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.369	1.316
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>1.483</b>	<b>1.509</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-114	-194
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.369	-1.350
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-1.483</b>	<b>-1.544</b>
<b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b>	<b>0</b>	<b>-35</b>

Deze rubriek bevat voornamelijk de kosten van onroerende voorheffing en huurlasten die volgens mondelinge of contractuele afspraken doorgerekend werden aan de huurders. De opbrengsten uit de doorfacturatie van deze huurlasten en belastingen aan de huurders zijn eveneens opgenomen onder deze toelichting.

