

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

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM : *Intervest Retail NV*
 Rechtsvorm: *Naamloze vennootschap*
 Adres: *Uitbreidingstraat* Nr.: *18*
 Postnummer: *2600* Gemeente: *Berchem (Antwerpen)*

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : *Antwerpen*
 Internetadres⁽³⁾ : <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 06/04/2011

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2010 tot 31/12/2010
 Vorig boekjaar van 01/01/2009 tot 31/12/2009

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

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



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 COMMISSARISSSEN (VOL 1.)

Nicolaas J.M. van Ommen
Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)
Functie: Bestuurder
Mandaat: 07/04/2010 - 03/04/2013

Tom de Witte
Kamerlingh Onnestraat 69, 2984 ED Ridderkerk, Nederland
Functie: Bestuurder
Mandaat: 01/01/2009 - 04/04/2012

Jean-Pierre Blumberg
Plataandreef 7, 2900 Schoten
Functie : Bestuurder
Mandaat : 07/04/2010 - 03/04/2013

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 Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander
Berkenlaan 8b, 1831 Diegem
Functie: Commissaris
Mandaat: 07/04/2010 - 03/04/2013

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.

Werd 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	2010	2009
Huurinkomsten	4	20.764	20.537
Met verhuur verbonden kosten	4	-12	-104
NETTOHUURRESULTAAT		20.752	20.433
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.317	1.267
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.317	-1.267
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-3	-2
VASTGOEDRESULTAAT		20.749	20.431
Technische kosten	5	-619	-573
Commerciële kosten	5	-185	-247
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-135	-128
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.077	-1.202
Andere vastgoedkosten		-3	-5
VASTGOEDKOSTEN		-2.019	-2.155
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.730	18.276
Algemene kosten	6	-1.022	-1.086
Andere operationele opbrengsten en kosten		28	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		17.736	17.241
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	167	-1.467
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	4.830	1.877
OPERATIONEEL RESULTAAT		22.733	17.651
Financiële opbrengsten	10	175	201
Interestkosten	10	-5.028	-5.013
Andere financiële kosten	10	-14	-34
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	10	-126	-822
Variaties in financiële vaste activa	10	62	818
FINANCIEEL RESULTAAT	10	-4.931	-4.850
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		17.802	12.801
Belastingen	11	-159	5
NETTORESULTAAT		17.643	12.806
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12	12.710	12.400
Portefeuilresultaat		4.997	410
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en financiële vaste activa		-64	-4
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de vennootschap		17.643	12.806

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2010	2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (in €)	12	3,47	2,52
Verwaterd nettoresultaat (in €)	12	3,47	2,52
Operationeel uitkeerbaar resultaat (in €)	12	2,50	2,44
<hr/>			
GLOBAALRESULTAAT <i>in duizenden €</i>		2010	2009
NETTORESULTAAT		17.643	12.806
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)		378	-952
GLOBAALRESULTAAT		18.021	11.854

ENKELVOUDIGE BALANS

<i>ACTIVA in duizenden €</i>	Toelichting	2010	2009
Vaste Activa		327.984	323.195
Immateriële vaste activa		16	27
Vastgoedbeleggingen ¹	13	326.331	321.567
Andere materiële vaste activa		165	191
Financiële vaste activa	14	1.454	1.392
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	18
Vlottende Activa		5.155	13.906
Activa bestemd voor verkoop	15	287	7.649
Handelsvorderingen	15	376	357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	3.505	4.672
Kas en kasequivalenten		750	1.069
Overlopende rekeningen		237	159
TOTAAL ACTIVA		333.139	337.101
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	2010	2009
Eigen vermogen		205.206	199.576
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders		205.206	199.576
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		99.039	97.801
Nettoresultaat van het boekjaar		17.643	12.806
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	16	-8.039	-8.039
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-4.833	-4.388
Verplichtingen		127.933	137.525
Langlopende verplichtingen		75.436	88.381
Voorzieningen	17	195	320
Langlopende financiële schulden	19	75.193	88.010
<i>Kredietinstellingen</i>		75.179	87.993
<i>Financiële leasing</i>		14	17
Andere langlopende verplichtingen		48	51
Kortlopende verplichtingen		52.497	49.144
Voorzieningen	17	56	0
Kortlopende financiële schulden	19	46.548	43.002
<i>Kredietinstellingen</i>		46.545	42.999
<i>Financiële leasing</i>		3	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	4.077	4.300
Andere kortlopende verplichtingen	18	632	681
Overlopende rekeningen	18	1.184	1.161

¹ Inclusief projectontwikkelingen

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	333.139	337.101
--	----------------	----------------

SCHULDGRAAD	2010	2009
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	36 %	39 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	2010	2009
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	40,41	39,30
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	41,99	40,88

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte -premie	Reserve s	Nettoresu ltaat van het boekjaar	Impact op de reële waarde *	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2008	97.213	4.183	89.368	19.372	-8.111	-3.436	198.589
Globaalresultaat 2009				12.806		-952	11.854
Overboekingen:					72		0
Impact op de reële waarde *			-72				0
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			8.775	-8.775			0
Variaties in financiële vaste activa			186	-186			0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening			-461	461			0
Overige mutaties			4	-4			0
Dividend boekjaar 2008				-10.868			-10.868
Balans op 31 december 2009²	97.213	4.183	97.801	12.806	-8.039	-4.388	199.576
Globaalresultaat 2010				17.643		378	18.021
Overboekingen:							0
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves 2009			410	-410			0
Variaties in financiële vaste activa			818	-818			0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening 2009				823		-823	0
Overige mutaties			9	-9			0
Dividend boekjaar 2009				-12.392			-12.392
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	99.039	17.643	-8.039	-4.833	205.206

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

² De overboekingen van zowel de "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" als van de "variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening" worden 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 overboekingen binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2010	2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.069	470
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		13.729	12.407
Operationeel resultaat		22.733	17.651
Betaalde intresten (exclusief geactiveerde financieringskosten)		-4.936	-5.112
Andere niet operationele elementen		-209	146
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:		-4.889	-197
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		109	107
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	-167
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		9	73
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen		9	-4.830
- Variaties in financiële vaste activa		10	-62
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges - IAS 39)		10	126
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		-138	128
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		1.030	-81
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		15	-19
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		15	1.167
- Overlopende rekeningen			78
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		18	-223
- Andere kortlopende verplichtingen		18	-49
- Overlopende rekeningen			76
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		7.367	-3.104
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-78	-52
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		13	-162
Investerings in projectontwikkelingen		13	0
Investerings in activa bestemd voor verkoop			-5
Geactiveerde financieringskosten		13	0
Verwerving van activa met uitgestelde betaling			0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere projectontwikkelingen			7.612
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-21.415	-8.704
Terugbetaling van leningen		19	-34.017
Opname van leningen		19	25.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen			-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg			-3
Betaling van dividenden		12	-12.392
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		750	1.069

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENINGTOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

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

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

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

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

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Intervest Retail is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest Retail (de "Vennootschap") is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 21 februari 2011 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 6 april 2011.

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 2010.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2010

De volgende gepubliceerde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Vennootschap, IFRS 3 - *Business Combinations*, aanpassingen aan IFRS 5 and IFRS 7 als gevolg van het *Annual Improvements Project (Mei 2008)*, wijzigingen aan IFRS 2, IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 18, IAS 27 IAS 36, IAS 38, IAS 39, IFRIC 9, IFRIC 16 als gevolg van het *Annual Improvements Project (April 2009)*, wijziging van IAS 39 - *Eligible Hedged Items*, wijziging van IFRS 2 - *Group Cash Settled Transactions* en de opname in de standaard van IFRIC 8 en IFRIC 11, IFRIC 12 - *Service Concession Arrangements*, IFRIC 15 - *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 16 - *Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation*, IFRIC 17 - *Distributions of Non-Cash Assets to Owners*, IFRIC 18 - *Transfers of Assets from Customers*

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in 2010

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

Amendment to IAS 32 - *Classification of Rights Issues (1/2/2010)*, IFRIC 19 - *Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments (1/7/2010)*, Revision of IAS 24 - *Related Party Transactions*

(1/1/2011), Amendment of IFRIC 14 - *Prepayments of a Minimum Funding Requirement* (1/1/2011), verbeteringen aan IFRS (2009 - 2010) (van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).

De Vennootschap verwacht geen impact op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten als gevolg van deze nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties

IFRS 9 - *Financial instruments: classification and measurement* (1/1/2013). De Vennootschap dient de impact na te gaan van deze nieuwe standaard, indien van toepassing, op de classificatie en de waardering van de financiële activa en passiva, inclusief derivaten en hedge accounting.

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 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 herverhuuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuuring.

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde en de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

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

Financieel resultaat

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

Belastingen

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

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

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

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbelegging 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 tegen 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. *wederin staatstellingskosten*: 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 wederin staatstelling". Wanneer de vertrekkende huurder een vergoeding betaald heeft om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen, worden deze ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling van een gebouw in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederin staatstelling 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 wederin staatstelling naar het resultaat overgebracht.
3. *renovatiewerken*: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. *huurvoordelen*: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van winkels creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt

vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

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

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

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

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

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van 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.

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

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

De interestkosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan projectontwikkelingen worden geactiveerd als een deel van de kostprijs. Voor de leningen die algemeen worden afgesloten om activa te verwerven wordt de interestkost die in aanmerking komt voor opname als deel van de kostprijs van de projectontwikkelingen, bepaald door een activeringspercentage op de uitgave van de activa toe te passen. Het activeringspercentage is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de interestkosten met uitsluiting van de leningen die specifiek worden aangegaan. Het bedrag van de interestkosten dat tijdens een periode is geactiveerd, mag niet hoger liggen dan het bedrag van de interestkosten die tijdens de periode 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 onderbrekingsperioden. Jaarlijks wordt in de toelichting informatie verschaft over de methodes die zijn gehanteerd voor de interestkosten, het bedrag van de interestkosten dat tijdens de periode geactiveerd is en het gebruikte activeringspercentage.

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

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:	
o terreinen	0 %
o gebouwen	5 %
• andere materiële vaste activa	16 %

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderversverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderversverlies 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 kredietoverschrijvingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in

overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de 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.

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.

