

NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	EUR D.	0431.391.860
------	-------------------	-----	------	----	-----------	--------------

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM VAN DE CONSOLIDERENDE ONDERNEMING OF VAN HET CONSORTIUM:^{1,2} **Intervest Retail NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **18**

Bus:

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : 0431391860- Antwerpen

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

Ondernemingsnummer

0431.391.860

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING voorgelegd aan 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 / neen

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) van de BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS van de consoliderende onderneming en van de BEDRIJFS-REVISOR(- EN) die de geconsolideerde jaarrekening hebben gecontroleerd.

van Gerrevink, Reinier Annes

Bankastraat 123 2585 EL 's Gravenhage (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 02/04/2008 - 06/04/2011

Roovers Hubert Karel Marie

Franklin Rooseveltlaan 38 4835 AB Breda (Nederland)

Functie: Gedegeerd bestuurder

Mandaat: 02/04/2008 - 06/04/2011

(eventueel vervolg op blz. CONSO 1bis., 1ter., ...)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: het geconsolideerde jaarverslag
 het controleverslag over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VAN EEN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD

Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (artikel 113, § 2, 4^a van het Wetboek van vennootschappen):

btw- of nationaal nummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

Totaal aantal neergelegde bladen:

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

R

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
van Gerrevink Reinier
Gedegeerd Bestuurder

H

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Hubert Roovers
Gedegeerd Bestuurder

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

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

³ Facultatieve vermelding

/

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van blz. CONSO 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 78 en 82 van de wet van 21 februari 1985 tot hervorming van het bedrijfsrevisoraat.
- Werd een verificatie- of correctietaak betreffende de jaarrekening opgedragen aan een accountant ingeschreven op het tableau van de externe accountants van het Instituut der Accountants of aan 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;² B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het verbeteren van deze jaarrekening).

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht
Vervolg op blz.		

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

² Facultatieve vermelding.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2008	2007
Huurinkomsten	4	20.034	17.686
Met verhuur verbonden kosten	4	26	-518
NETTOHUURRESULTAAT		20.060	17.168
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.916	4.382
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.916	-4.417
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-6	-26
VASTGOEDRESULTAAT		20.054	17.107
Technische kosten	5	-650	-493
Commerciële kosten	5	-102	-90
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-212	-2.311
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.299	-1.195
Andere vastgoedkosten		-3	-5
VASTGOEDKOSTEN		-2.266	-4.094
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.788	13.013
Algemene kosten	6	-1.155	-992
Andere operationele opbrengsten en kosten		132	-42
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		16.765	11.979
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	87	-19.531
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	11.415	36.014
OPERATIONEEL RESULTAAT		28.267	28.462
Financiële opbrengsten		80	69
Interestkosten		-5.820	-4.612
Andere financiële kosten		-29	-13
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)		-461	0
FINANCIEEL RESULTAAT	10	-6.230	-4.556
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		22.037	23.906
Belastingen	11	-51	-20
NETTOWINST		21.986	23.886
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12	10.872	7.462
Portefeuilleresultaat		11.502	16.483
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen		-388	-59
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		21.986	23.886
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL

	Toelichting	2008	2007
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12	5.078.525	5.078.525
Nettowinst (€)	12	4,33	4,70
Operationeel uitkeerbare winst (€)	12	2,14	1,47



GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	2008	2007
Vaste Activa		327.692	313.413
Immateriële vaste activa	13	12	18
Vastgoedbeleggingen	14	320.043	291.382
Projectontwikkelingen	14	7.355	21.556
Andere materiële vaste activa	13	264	379
Financiële vaste activa	20	0	60
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	18
Vlottende Activa		7.199	18.563
Activa bestemd voor verkoop	15	1.246	12.133
Handelsvorderingen	15	426	675
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	4.742	4.085
Kas en kasequivalenten		498	1.486
Overlopende rekeningen		287	184
TOTAAL ACTIVA		334.891	331.976
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	2008	2007
Eigen vermogen		199.248	187.762
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		199.245	187.759
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		97.709	85.421
Resultaat		11.761	8.281
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	16	-8.185	-7.399
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20	-3.436	60
Minderheidsbelangen	22	3	3
Verplichtingen		135.643	144.214
Langlopende verplichtingen		99.750	67.178
Voorzieningen	17	215	195
Langlopende financiële schulden	19	99.478	66.608
<i>Kredietinstellingen</i>		99.474	66.587
<i>Financiële leasing</i>		4	21
Andere langlopende verplichtingen		57	69
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	306
Kortlopende verplichtingen		35.893	77.036
Kortlopende financiële schulden	19	27.574	62.754
<i>Kredietinstellingen</i>		27.569	62.749
<i>Financiële leasing</i>		5	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	3.902	10.625
Andere kortlopende verplichtingen	18	3.259	2.341
Overlopende rekeningen	18	1.158	1.316
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		334.891	331.976

SCHULDGRAAD

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

2008**2007**

39 %

43 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

2008**2007**

39,23

36,97

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

40,85

38,43



MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premie	Onbeschik- bare reserves	Resultaat	Impact op de reële waarde *	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2006	97.213	4.183	68.328	10.882	-6.789	-94	3	173.726
Winst van het boekjaar 2007				23.886				23.886
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			16.483	-16.483				0
Impact op de reële waarde *			610	-10.004	-610			0
Dividenden boekjaar 2006								-10.004
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via eigen vermogen						154		154
Balans op 31 december 2007	97.213	4.183	85.421	8.281	-7.399	60	3	187.762
Winst van het boekjaar 2008				21.986				21.986
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			11.502	-11.502				0
Impact op de reële waarde *			786	-7.465	-786			0
Dividend boekjaar 2007								-7.465
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva								0
* via eigen vermogen						-3.035		-3.035
* via winst- en verliesrekening						-461		0
Balans op 31 december 2008	97.213	4.183	97.709	11.761	-8.185	-3.436	3	199.248

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2008	2007
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.486	1.069
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		8.895	12.600
Operationeel resultaat		28.267	28.462
Betaalde intresten (exclusief geactiveerde financieringskosten)		-6.372	-4.612
Andere niet operationele elementen		-123	36
Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen:		-11.270	-15.320
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		129	122
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	-87
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		9	-116
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen		9	-11.415
- Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)			461
- Overige niet-kasstroomverrichtingen			-242
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-1.607	4.034
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		15	248
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa			-633
- Overlopende rekeningen			-103
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden			-2.091
- Andere kortlopende verplichtingen		18	919
- Overlopende rekeningen		18	53
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		3.340	-20.233
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa			-73
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen			0
Betalingen projectontwikkelingen			-4.632
Aanschaf van vastgoedbeleggingen		14	-1.050
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		14	-1.945
Investerings in projectontwikkelingen		14	-348
Investerings in activa bestemd voor verkoop			-1.113
Geactiveerde financieringskosten		14	-369
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen			12.870
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-13.223	8.050
Terugbetaling van leningen		19	-15.729
Opname van leningen		19	10.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen			-18
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg			-11
Betaling van dividenden		12	-7.465
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		498	1.486

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Retail nv heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2008 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest Retail is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 16 februari 2009 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 1 april 2009.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 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 geconsolideerde 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 geconsolideerde 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 geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

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

Consolidatieprincipes

a. *Dochterondernemingen*

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

b. *Geëlimineerde transacties*

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in toelichting 22 opgenomen.

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

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 herverhuuring, 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 verhuuringen, 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 belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

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

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

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

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 waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald.

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 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, 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 - 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.

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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverliezen

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 waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de winst- en verliesrekening opgenomen.

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 vervalddag.

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 vervalddag.

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 m². 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 groep. 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 groep 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 segmenteringsbasisen:

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 groep 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 m²). Anderzijds vallen de shopping centra eveneens in deze categorie.

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau 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	8.740	8.473	11.294	9.213			20.034	17.686
Met verhuur verbonden kosten	-9	-25	35	-493			26	-518
NETTOHUURRESULTAAT	8.730	8.448	11.330	8.720			20.060	17.168
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-5	-38	-1	-23			-6	-61
VASTGOEDRESULTAAT	8.725	8.410	11.329	8.697			20.054	17.107
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.524	8.146	10.647	6.020	-2.406	-2.187	16.765	11.979
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	87	479	0	-20.010			87	-19.531
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	6.623	25.449	4.792	10.565			11.415	36.014
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	15.234	34.074	15.439	-3.425	-2.406	-2.187	28.267	28.462
Financieel resultaat					6.230	-4.556	-6.230	-4.556
Belastingen					-51	-20	-51	-20
NETTOWINST	15.234	34.074	15.439	-3.425	-8.687	-6.763	21.986	23.886

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	165.728	157.070	327.398	312.938
Investeringswaarde van het vastgoed	1.442	230	2.269	27.876	3.711	28.106
	165.712	159.765	169.871	160.572	335.583	320.337
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,4 %	5,4 %	6,8 %	6,1 % (*)	6,1 %	5,8 % (*)
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	32.147	30.574	134.270	136.017	166.417	166.591
Bezettingsgraad (%)	100 %	100 %	99 %	99 %	99 %	99 %

(*) Rendement is in 2007 gecorrigeerd voor de huurinkomsten van Factory Shopping Messancy, Pegasus Vastgoedmaatschappij nv en EuroInvest Retail Properties nv.

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	14.377	11.842	3.261	3.533	2.396	2.311	20.034	17.686
Reële waarde van het vastgoed	237.456	227.164	45.585	44.631	44.357	41.143	327.398	312.938
Investeringswaarde van het vastgoed	243.392	232.418	46.725	45.748	45.466	42.171	335.583	320.337
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,1 %	5,5 % (*)	7,2 %	7,4 % (*)	5,4 %	5,6 %	6,1 %	5,8 % (*)

(*) Rendement is in 2007 gecorrigeerd voor de huurinkomsten van Factory Shopping Messancy, Pegasus Vastgoedmaatschappij nv en EuroInvest Retail Properties nv.

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Huur	20.241	18.813
Huurkortingen	-207	-398
Huurvoordelen ('incentives')	0	-778
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	49
Totaal huurinkomsten	20.034	17.686

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
Totaal van de toekomstige huurinkomsten	41.798	40.276

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-110	-80
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-150	-639
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	286	201
Totaal met verhuur verbonden kosten	26	-518

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	529	3.066
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.387	1.316
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.916	4.382
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-529	-3.067
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.387	-1.350
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.916	-4.417
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	-35

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.

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Recurrente technische kosten	-120	-102
<i>Verzekeringspremies</i>	-120	-102
Niet recurrente technische kosten	-530	-391
<i>Groot onderhoud</i>	-526	-397
<i>Schadegevallen</i>	-4	6
Totaal technische kosten	-650	-493

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Makelaarscommissies	-17	-58
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-85	-32
Totaal commerciële kosten	-102	-90

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Leegstandslasten van het boekjaar	-137	-2.185
Onroerende voorheffing leegstand	-75	-126
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-212	-2.311

De leegstandskosten zijn gedaald van € 2,3 miljoen in 2007 naar € 0,2 miljoen in 2008. Deze daling is te wijten aan het wegvallen van de leegstandskosten van Factory Shopping Messancy door de verkoop van dit center eind 2007.

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.299	-1.190
<i>Vastgoedexperten</i>	-171	-159
<i>Personeelsbeloningen</i>	-766	-650
<i>Overige kosten</i>	-362	-381
Externe beheersvergoedingen	0	-5
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.299	-1.195

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Belasting ICB	-152	-139
Bewaarhoudende bank	-34	-30
Ereloon commissaris	-85	-78
Bezoldigingen bestuurders	-36	-30
Liquidity provider	-14	-20
Financiële dienst	-13	-19
Personeelsbeloningen	-506	-396
Overige kosten	-315	-280
Totaal algemene kosten	-1.155	-992

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2008			2007		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
Vergoedingen van de werknemers	487	343	830	445	272	717
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	333	209	542	304	185	489
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	19	13	32	20	12	32
Ontslagvergoedingen	0	24	24	0	0	0
Sociale zekerheid	98	71	169	98	61	159
Overige lasten	37	26	63	23	14	37
Vergoedingen van het directiecomité	279	163	442	205	124	329
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	279	163	442	205	124	329
Totaal personeelsbeloningen	766	506	1.272	650	396	1.046

Intervest Retail heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.

Het aantal werknemers op jaareinde 2008, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 5 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2007: respectievelijk 5,5 en 2) en 5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2007: respectievelijk 6 en 1).

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Aanschaffingswaarde	574	46.638
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	209	-13.329
Boekwaarde (reële waarde)	783	33.309
Verkoopkosten	0	-2.634
Verkoopprijs	870	16.412
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	87	-19.531

De gerealiseerde verkoop in 2008 kadert in een ruiltransactie waarbij het pand van Intervest Retail gelegen aan de Yzerenleen 30 in Mechelen is geruild voor een hoekpand dat gelegen is aan Bruul 44 in Mechelen.

De minderwaarde gerealiseerd in boekjaar 2007 betreft de verkoop van Factory Shopping Messancy.

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

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	22.298	38.547
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-8.542	-382
Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen	13.756	38.165
Negatieve variatie op projectontwikkelingen	-2.225	-853
Subtotaal variatie op projectontwikkelingen	-2.225	-853
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-116	1.041
Afboeking verschil op de verwerving van de aandelen van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv	0	-2.339
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-116	-1.298
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	11.415	36.014

De positieve variatie van de reële waarde in 2008 van € 11,4 miljoen is het gevolg van de variatie op de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (€ 11,5 miljoen) en de gespreide in resultaatname van de huurvoordelen toegekend aan de huurders (- € 0,1 miljoen). De waardeschommelingen van de vastgoedbeleggingen bestaan enerzijds uit waardeinstijgingen (€ 22,3 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 8,6 miljoen). De waardedaling van de projectontwikkelingen (- € 2,2 miljoen) heeft betrekking op het project te Olen.

TOELICHTING 10. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Financiële opbrengsten	80	69
Interestkosten met vaste interestvoet	-3.166	-2.716
Interestkosten met variabele interestvoet	-2.654	-1.896
Andere financiële kosten	-29	-13
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)	-461	0
Totaal financieel resultaat	-6.230	-4.556

Het financiële resultaat bedraagt - € 6,2 miljoen tegenover - € 4,6 miljoen vorig jaar door een verhoging van de interestlasten ten gevolge van de investeringen in het winkelcentrum Julianus in Tongeren en de verwerving van de Heytens portefeuille eind 2007.

Het financieel resultaat bevat in 2008 eveneens de herwaardering van de interest rate swap die conform IAS 39 niet als hedging-instrument kan geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,5 miljoen (€ 0 miljoen).

De site in Olen wordt beschouwd als een projectontwikkeling, waardoor op de bouwkosten van deze site intercalaire interesten berekend worden die geactiveerd worden conform IAS 23.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2008 4,9 % (2007: 4,3 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2008 4,8 % (2007: 4,6 %).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2009 van de interestlasten van de op 31 december 2008 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2008 bedraagt circa € 6,3 miljoen (voor 2008: € 6,1 miljoen).

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-3.304	-1.663
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-2.516	-2.949
Totaal interestkosten	-5.820	-4.612

TOELICHTING 11. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Vennootschapsbelasting dochteronderneming	-51	-20
Totaal belastingen	-51	-20

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

TOELICHTING 12. AANTAL AANDELEN EN WINST PER AANDEEL

Bewegingen van het aantal aandelen

	2008	2007
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	5.078.525	5.078.525

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Monetair nettobedrijfsresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening in duizenden €	2008	2007
Nettowinst (geconsolideerd)	21.986	23.886
Herwerking naar enkelvoudige jaarrekening	-73	-59
Niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Aanpassingen op afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	0	118
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)	461	0
Andere niet-kasstroomverrichtingen (+/-)	116	-1.041
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-87	19.531
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-11.531	-37.312
Afboeking verschil op de verwerving van aandelen van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv	0	2.339
Monetair nettobedrijfsresultaat	10.872	7.462

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv, bedraagt € 10,9 miljoen in 2008 ten opzichte van € 7,5 miljoen in 2007.

Het monetair nettobedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet- vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Bijgevolg is het monetair netto bedrijfsresultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering.

Berekening van de winst per aandeel

in €	2008	2007
Gewone nettowinst per aandeel	4,33	4,70
Verwaterde nettowinst per aandeel	4,33	4,70
Uitkeerbare winst per aandeel	2,14	1,47

Het bruto uitkeerbare resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 2,14 per aandeel.

Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 1 april 2009. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2008	2007
Dividend per aandeel (in €)	2,14	1,47
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	10.868	7.465
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100 %	100 %

TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA - EXCLUSIEF VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Immateriële activa	12	18
Aanschaffingswaarde	64	58
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-52	-40
Andere materiële vaste activa	264	379
Aanschaffingswaarde	556	709
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-292	-330
OVERIGE INFORMATIE		
Extern verworven immateriële activa		
Verwachte gebruiksduur	3 jaar	3 jaar
Afschrijvingsperiode	3 jaar	3 jaar

Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa worden in de resultatenrekening opgenomen in de posten 'beheerskosten van het vastgoed' en de 'algemene kosten'.



TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

Investerings- en herwaarderingsstabel	Vastgoedbeleggingen		Projectontwikkelingen		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>						
Saldo per einde van het vorige boekjaar	291.382	266.991	21.556	13.851	312.938	280.842
Aanschaffingen vastgoedbeleggingen	1.050	19.003	0	0	1.050	19.003
Aanschaffingen projectontwikkelingen	0	0	0	7.278	0	7.278
Geactiveerde latere uitgaven	1.945	544	348	506	2.293	1.050
Geactiveerde financieringskosten	0	0	369	774	369	774
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-783	-33.309	0	0	-783	-33.309
Overboekingen van projectontwikkelingen	17.429	0	-17.429	0	0	0
Overboekingen naar projectontwikkelingen	-4.736	0	4.736	0	0	0
Overboekingen van (naar) activa bestemd voor verkoop (+/-)	0	-12	0	0	0	-12
Variatie in de reële waarde (+/-)	13.756	38.165	2.225	-853	11.531	37.312
Saldo per einde van het boekjaar	320.043	291.382	7.355	21.556	327.398	312.938
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	328.044	298.667	7.539	21.670	335.583	320.337

De projectontwikkelingen omvat eind 2008 de site te Olen. Het winkelcentrum Julianus te Tongeren is als project afgewerkt begin 2008 en bijgevolg op 31 december 2008 gewaardeerd als vastgoedbelegging.

TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA

Activa bestemd voor verkoop

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Messancy, Route d'Arlon 199 - Factory Outlet	0	12.000
Vilvoorde Leuvensestraat - appartementen	1.246	133
Totaal activa bestemd voor verkoop	1.246	12.133

De activa bestemd voor verkoop bevatten de reeds opgelopen bouwkosten voor de appartementen in het project te Vilvoorde. Het retailgedeelte van deze herontwikkeling is opgenomen onder de vastgoedbeleggingen.

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Openstaande handelsvorderingen	418	370
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	8	295
Dubieuze debiteuren	272	1.210
Voorziening dubieuze debiteuren	-272	-1.210
Overige	0	10
Totaal handelsvorderingen	426	675

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
vorderingen < 30 dagen	285	130
vorderingen 30-90 dagen	82	68
vorderingen > 90 dagen	51	172
Totaal openstaande handelsvorderingen	418	370

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Terug te vorderen BTW	580	50
Terug te vorderen roerende voorheffing	984	8
Vorderingen op verzekeringen	922	1.689
Terug te vorderen BTW Factory Shopping Messancy (toelichting 25)	2.111	2.095
Overige vorderingen	145	243
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.742	4.085

De vordering op verzekeringen heeft betrekking op de te ontvangen schadevergoeding voor de brand in het winkelpand te Andenne (2008: € 0,9 miljoen; 2007: € 1,1 miljoen). Intervest Retail is verzekerd voor de schade opgelopen aan dit pand. De herontwikkeling van de site is eind 2008 van start gegaan.

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

TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aantal
		in	kapitaal na	aandelen	aandelen
		duizenden	de	in	in
		€	verrichting	eenheden	eenheden
			in		
			duizenden		
		€	€		
15.06.1987	Oprichting	74	74	3	3
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	8	156
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71	227
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	69	296
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137	434
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101	535
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670		3.332
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (Vastned)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

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

Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van € 97.213.233,32 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, de statuten en het artikel 11 van het KB van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 4 april 2007, i.e. vanaf 9 mei 2007. Deze toelating is hernieuwbaar.

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

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

De raad van bestuur heeft in 2008 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

Inkoop van eigen aandelen

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

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van het feit dat ingeval van inschrijving tegen contanten krachtens artikel 11 §1 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, niet mag worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders, bepaald in de artikelen 592 t.e.m. 595 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen in artikel 75 van de ICB-wet van 20 juli 2004 en naar de artikelen 28 en volgende van het KB van 10 april 1995.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 11 §2 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602, derde lid van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
3. het in punt 1 hierboven bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

Uitgiftepremies

in duizenden €

Datum	Verrichting	2008	2007
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

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

in duizenden €

	2008	2007
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-7.399	-6.789
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-806	-967
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	20	833
Impact uit verwerving van vastgoedbeleggingen	0	-476
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.185	-7.399

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

TOELICHTING 17. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

De langlopende voorzieningen bedragen € 0,2 miljoen en omvatten voorzieningen voor juridische geschillen.

TOELICHTING 18. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €

	2008	2007
Handelsschulden	1.383	1.045
Voorschotten ontvangen van huurders	318	340
Te ontvangen facturen	372	5.780
Voorziening exit taks	0	1.332
Andere kortlopende schulden	1.829	2.128
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.902	10.625

De afname van de handelsschulden en andere kortlopende schulden met € 6,7 miljoen ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door de afwikkeling van de contractuele verplichtingen met betrekking tot Shopping Julianus in Tongeren en de betaling van de exit tax ten gevolge van de verwerving van de aandelen van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv. Deze vennootschap is op 2 april 2008 overgenomen door Intervest Retail bij wijze van fusie door vereniging van alle aandelen in één hand.



Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Te betalen dividenden	67	85
Verplichtingen met betrekking tot wederin staatstelling van vastgoedbeleggingen	1.435	2.058
Ontvangen voorschotten met betrekking tot activa bestemd voor verkoop	1.605	0
Andere kortlopende verplichtingen	152	198
Totaal andere kortlopende verplichtingen	3.259	2.341

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

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Toe te rekenen interestkosten	701	914
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	457	402
Totaal overlopende rekeningen	1.158	1.316

TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

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

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2008				2007			
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar		> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	27.569	81.038	15.000	123.607	62.749	51.587	15.000	129.336
Indekkingsderivaten	0	3.436	0	3.436	0	0	0	0
Niet opgenomen kredietlijnen	10.200	0	0	10.200	0	3.326	0	3.326
Financiële leasing	5	4	0	9	5	21	0	26
TOTAAL	37.774	84.478	15.000	137.252	62.754	54.934	15.000	132.688
Procentueel aandeel	28 %	61 %	11%	100 %	48 %	41 %	11 %	100 %

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

in duizende n €	2008					2007				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procent tueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procent tueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Variabel	27.195	0	15.000	42.195	34 %	17.395	25.175	15.000	57.570	44 %
Vast rentend	379	81.042	0	81.421	66 %	45.359	26.433	0	71.792	56 %
TOTAAL	27.574	81.042	15.000	123.616	100 %	62.754	51.608	15.000	129.362	100 %

Opdeling volgens de soort kredieten

in duizenden €	2008		2007	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Termijnvoorschotten	1.412	1 %	1.766	1 %
Vast voorschot	122.195	99 %	127.570	99 %
Financiële leasing	9	0 %	26	0 %
TOTAAL	123.616	100 %	129.362	100 %

TOELICHTING 20. FINANCIËLE DERIVATEN

Intervest Retail beperkt het renterisico op haar langetermijn financiële verplichtingen door middel van interest rate swaps (IRS) in euro's.

Op 31 december 2008 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

1. een interest rate swap voor een bedrag van € 25 miljoen die vervalt op 19 maart 2010. De rentevoet van de swap bedraagt 4,12 %
2. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 15 april 2013, callable per kwartaal vanaf 15 april 2009, aan 3,93 %
3. een interest rate swap voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 6 oktober 2013, aan 4,43 %
4. een interest rate swap voor een bedrag van € 20 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 16 december 2013 aan 4,105 %

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van deze financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening (onder "Financieel resultaat: herwaardering van financiële derivaten (IAS 39)"), tenzij het derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting. Deze winsten of verliezen maken evenwel geen deel uit van het operationeel uitkeerbaar resultaat en beïnvloeden bijgevolg de dividenduitkering niet.

Intervest Retail classificeert renteswaps 1, 3 en 4 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. Op deze swaps is bijgevolg fair value hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord (onder "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva") en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.

De methode voor het bepalen van de effectiviteit van de hedge is als volgt:

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

Reële waarde en de boekwaarde van de financiële derivaten op jaareinde

in duizenden €	Start datum	Einde datum	Rentevoet	Nominale waarde	Reële waarde	
					2008	2007
IRS	20.12.2006	19.03.2010	4,12 %	25.000	-543	60
IRS callable vanaf 15.04.09	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	-461	0
IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	-1.517	0
IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	-915	0
Reële waarde financiële vaste activa					-3.436	60

Deze renteswaps hebben op 31 december 2008 een negatieve marktwaarde van - € 3,4 miljoen (€ 60.000) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de daling van de rentevoeten in het vierde kwartaal van 2008.

Reële waarde en de boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in duizenden €	2008		2007	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	81.421	81.500	71.792	72.093

Bij de berekening van de reële waarde van de financiële schulden zijn de financiële schulden met een vast rentevoet in beschouwing genomen. Financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

TOELICHTING 21. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 22) en haar bestuurders en directieleden.

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "beheerskosten van het vastgoed" en "algemene kosten" (zie toelichting 5 en 6).

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Bestuurders	71	59
Directieleden	442	329
Totaal	513	388

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

TOELICHTING 22. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehoude n deel van het kapitaal (in %)	Minderheids- belang <i>In duizenden €</i>	
				2008	2007
Messancy Outlet Management nv - in vereffening	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0480 162 668	95 %	3	3
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				3	3

TOELICHTING 23. FUSIES

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemin gs- nummer	Type	Datum	Boekhoud kundige retro- activiteit	Percentage verworven Aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde van de uitgegeven aandelen <i>in duizenden €</i>
Pegasus Vastgoedmaat schappij nv	BE 0438 961 226	Fusie	2 april 2008	ja	100 %	0	0

Op 2 april 2008 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Retail beslist tot fusie door overname van de naamloze vennootschap Pegasus Vastgoedmaatschappij, eigenaar van de Heytens-portefeuille.

TOELICHTING 24. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Incl. niet-aftrekbare BTW		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	79	80
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de:		
- andere controleopdrachten	6	0
- belastingsadviesopdrachten	41	46
- andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	27
Totaal honorarium commissaris	126	153

TOELICHTING 25. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

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

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

BTW in hoofdsom:	€ 1,763 miljoen
Administratieve geldboeten:	€ 0,176 miljoen
Laattijdigheidsinteressen:	€ 0,155 miljoen
Totaal:	€ 2,095 miljoen.

Eind 2007 is Intervest Retail overgegaan tot de betaling van de naheffing zonder nadelige erkenning en met voorbehoud van alle recht. Intervest Retail heeft een vordering tot teruggaaf van de BTW ingediend bij de Rechtbank van eerste aanleg daar het standpunt van de Bijzondere Belastinginspectie Gent ten gronde wordt betwist. Deze procedure is momenteel lopende waarbij de pleitdatum voorzien is in september 2009.

In het kader van de verkoop van het outlet center Factory Shopping Messancy moest de uitgeoefende BTW-aftrek van de bouwkosten pro-rata temporis herzien worden. Hiervoor is een voorziening opgenomen in de jaarrekening op 31 december 2008. De potentiële aanwending van deze voorziening hangt samen met de uitspraak van de Rechtbank van eerste aanleg aangaande de BTW-aftrek van de bouwkosten van het outlet center.

Gelijkaardige aftrekregelingen inzake BTW op de constructie en exploitatie van shoppingcentra worden door Intervest Retail eveneens toegepast in Olen en Julianus Shopping Center te Tongeren. Voor het shopping center Julianus in Tongeren heeft de Bijzondere Belastinginspectie Gent haar controle aangevat in de loop van 2008. Op datum van dit verslag kan echter niet ingeschat worden of bovenstaande problematiek aanleiding zou kunnen geven tot enige naheffing in hoofde van Intervest Retail.

2. Waarborgen inzake financiering

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

3. Vilvoorde

Intervest Retail heeft voor de bouw van een winkelruimte met 11 bovenliggende appartementen te Vilvoorde (Leuvensestraat 43 - Jean-Baptiste Nowélei 41) aannemingscontracten afgesloten voor de ruwbouw en gevelsluiting, de technische installaties en de liften. Voor deze werken wordt nog een facturatie van circa € 1.040.000 (incl. BTW) verwacht in 2009.

In het kader van de wet Breyne heeft Intervest Retail een voltooiingwaarborg gesteld, momenteel nog ter waarde van € 1 miljoen.

4. Andenne

In het kader van de herontwikkeling van haar door brand geteisterde baanwinkelsite te Andenne (Avenue Roi Albert) heeft Intervest Retail aannemingscontracten afgesloten voor de ruwbouw, het buitenschrijnwerk en de parkingwerken. Voor deze werken wordt nog een facturatie van circa € 3,3 miljoen (incl. BTW) verwacht in 2009, deels te recupereren van de verzekeringsmaatschappij.

TOELICHTING 26. FEITEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2008.