

NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	EUR	
						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

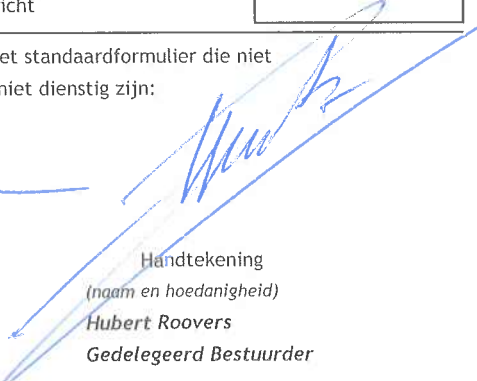
Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (artikel 113, § 2, 4^a van het Wetboek van vennootschappen):

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:



Handtekening
 (naam en hoedanigheid)
van Gerrevink Reinier
Gedegeerd Bestuurder



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

4

GECONSOLIDEERDE BALANS

<i>ACTIVA in duizenden €</i>	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		-461
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	0
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		-242	0
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	-95
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	-12.693
Betalingen projectontwikkelingen		-4.632	-7.278
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.

