

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*

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.intervest.be*

Ondernemingsnummer

0431.391.860

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING voorgelegd aan de algemene vergadering van

02/04/2008

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2007

tot *31/12/2007*

Vorig boekjaar van

01/01/2006

tot *31/12/2006*

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: 12/05/2004 - 02/04/2008

Roovers Hubert Karel Marie

Franklin Rooseveltlaan 38 4835 AB Breda (Nederland)

Functie: Gedegeerd bestuurder

Mandaat: 12/05/2004 - 02/04/2008

Rijnboutt Joost

Leopold de Waelplaats 28/42 2000 Antwerpen België

Functie: Gedelegeerd bestuurder

Mandaat: 04/04/2007 - 31/12/2007

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

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

. het geconsolideerde jaarverslag

. het controleverslag over de geconsolideerde jaarrekening

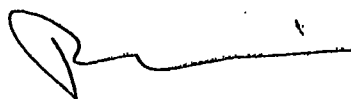
ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VAN EEN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD

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

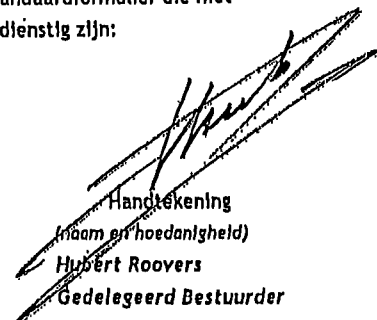
btw- of nationaal nummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

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 Gerrevinck Reinier
Gedelegeerd Bestuurder



Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Hubert Roovers
Gedelegeerd 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.)

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

Phillipson 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

Johannes Pars
 Platolaan 44, 3707 GG Zelst (Nederland)
 Functie: Bestuurder
 Mandaat: 04/04/2007 - 07/04/2010

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 Schrapen wat niet van toepassing is

² Facultatieve vermelding.

4 4

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING in duizenden €	Toelichting	2007	2006
Huurinkomsten	4	17.686	18.457
Met verhuur verbonden kosten	4	-518	-95
NETTOHUURRESULTAAT		17.168	18.362
Recuperatie van vastgoedkosten		0	57
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	4.382	4.739
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-4.417	-4.742
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven		-26	5
VASTGOEDRESULTAAT		17.107	18.421
Technische kosten	5	-493	-543
Commerciële kosten	5	-90	-143
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-2.311	-1.829
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.195	-1.136
Andere vastgoedkosten		-5	-2
Vastgoedkosten		-4.094	-3.653
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13.013	14.768
Algemene kosten	6	-992	-1.039
Andere operationele opbrengsten en kosten		-42	86
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		11.979	13.815
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-19.531	-1.151
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	36.014	3.537
OPERATIONEEL RESULTAAT		28.462	16.201

WINST- EN VERLIESREKENING <i>in duizenden €</i>	Toelichting	2007	2006
OPERATIONEEL RESULTAAT		28.462	16.201
Financiële opbrengsten		69	149
Interestkosten		-4.612	-4.023
Andere financiële kosten		-13	-32
Financieel resultaat	10	-4.556	-3.906
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		23.906	12.295
Belastingen	11	-20	0
NETTOWINST		23.886	12.295
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		23.886	12.295
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL		2007	2006
Aantal gewone aandelen in omloop	12	5.078.525	5.078.525
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	12	4,70	2,42
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	12	4,70	2,42
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	12	1,47	1,97

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	2007	2006
Vaste Activa		313.413	281.284
Immateriële vaste activa	13	18	24
Vastgoedbeleggingen	14	291.382	266.991
Projectontwikkelingen	14	21.556	13.851
Andere materiële vaste activa	13	379	400
Financiële vaste activa	20	60	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	18
Viottende Activa		18.563	6.124
Activa bestemd voor verkoop	15	12.133	0
Handelsvorderingen	15	675	1.094
Belastingsvorderingen en andere viottende activa	15	4.085	3.812
Kas en kasequivalenten		1.486	1.069
Overlopende rekeningen		184	149
TOTAAL ACTIVA		331.976	287.408

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	Toelichting	2007	2006
Eigen vermogen		187.762	173.726
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		187.759	173.723
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		85.421	68.328
Resultaat		8.281	10.882
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	16	-7.399	-6.789
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20	60	-94
Minderheidsbelangen	22	3	3
Verplichtingen		144.214	113.682
Langlopende verplichtingen		67.178	72.250
Voorzieningen		195	195
Langlopende financiële schulden	19	66.608	71.887
<i>Kredietinstellingen</i>		66.587	71.860
<i>Financiële leasing</i>		21	27
Andere langlopende verplichtingen		69	168
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	17	306	0
Kortlopende verplichtingen		77.036	41.432
Kortlopende financiële schulden	19	62.754	32.741
<i>Kredietinstellingen</i>		62.749	32.728
<i>Financiële leasing</i>		5	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	10.625	5.110
Andere kortlopende verplichtingen	18	2.341	2.358
Overlopende rekeningen	18	1.316	1.223
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		331.976	287.408
SCHULDGRAAD		2007	2006
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (%)		43%	39%
NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>(in €)</i>		2007	2006
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)		36,97	34,21
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)		38,43	35,54

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremie	Onbeschikbare reserves
Balans op 31 december 2005	97.213	4.183	66.269
Winst van het boekjaar 2006			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			2.386
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten*			-327
Dividend boekjaar 2005			
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva op afdekkingsinstrumenten			
Balans op 31 december 2006	97.213	4.183	68.328
Winst van het boekjaar 2007			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			16.483
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten*			610
Dividend boekjaar 2006			
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva op afdekkingsinstrumenten			
Balans op 31 december 2007	97.213	4.183	85.421

* bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
11.841	-7.116	-690	3	171.703
12.295				12.295
-2.386				0
	327			0
-10.868				-10.868
		596		596
10.882	-6.789	-94	3	173.726
23.886				23.886
-16.483				0
	-610			0
-10.004				-10.004
		154		154
8.281	-7.399	60	3	187.762

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2007	2006
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.069	6.566
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		12.600	11.756
Operationeel resultaat		28.462	16.201
Betaalde interesten		-4.612	-4.023
Andere niet-operationele elementen		36	117
Aanpassing van de winst voor transacties van niet-kasstroomverrichting		-15.320	-1.725
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		122	134
Waardevermindervingsverliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	19.531	1.151
Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	9	1.041	527
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	-36.014	-3.537
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		4.034	1.186
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		438	360
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-272	-2.880
- Overlopende rekeningen		-14	20
Beweging van verplichtingen			
- Andere langlopende verplichtingen		0	-187
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		4.051	2.419
- Andere kortlopende verplichtingen		-17	2.052
- Overlopende rekeningen		-152	-598
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-20.233	5.610
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-95	-93
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		-12.693	0
Aanschaf van projectontwikkeling	14	-7.278	-9.218
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-544	-2.592
Investerings in projectontwikkelingen	14	-506	-1.223
Investerings in activa bestemd voor verkoop		-121	0
Geactiveerde financieringskosten	14	-774	-387
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		0	17
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		1.778	19.106
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.050	-22.863
Terugbetaling van leningen	19	-333	-15.734
Opname van leningen	19	18.500	3.700
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-14	-13
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-99	52
Betaling van dividenden	12	-10.004	-10.868
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.486	1.069

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENIGSCHEMA 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 vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2007 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening van Intervest Retail is goedgekeurd en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 18 februari 2008.

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'), voorzover van toepassing op de activiteiten van de groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2007.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2007

De groep heeft IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures*, die effectief is geworden vanaf 1 januari 2007, toegepast, evenals de als gevolg van deze standaard gewijzigde IAS 1 *Capital Disclosures*. Dit heeft geresulteerd in een aantal additionele toelichtingen. Verder zijn de volgende door de International Financial Reporting Interpretations Committee gepubliceerde interpretaties voor het huidige boekjaar effectief geworden: IFRIC 7 *Applying the restatement approach under IAS 29, Financial Reporting in Hyperinflationary Economies*; IFRIC 8 *Scope of IFRS 2*; IFRIC 9 *Reassessment of Embedded Derivatives*; and IFRIC 10 *Interim Financial Reporting and Impairment*. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot aanpassingen in door de groep 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 2007 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. De groep heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voorzover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor de groep, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2007 en daarna.

• IFRS 8 Operating Segments

Deze nieuwe standaard, die effectief wordt vanaf 1 januari 2009, vervangt IAS 14 Segment Reporting. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het lijkt 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. Overigens bestaat de verwachting dat dit niet zal leiden tot belangrijke wijzigingen op de geconsolideerde jaarrekening.

• IFRIC 11 Group and Treasury Share Transactions

Deze interpretatie wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 maart 2007 en heeft geen gevolgen voor de groep aangezien zij dergelijke programma's niet heeft.

• IFRIC 12 Service Concession Arrangements

Deze interpretatie wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2008. De verwachting bestaat dat deze interpretatie geen effect zal hebben op de jaarrekening over 2008.

- **IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes**

Deze interpretatie wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2008. Deze interpretatie heeft geen gevolgen voor de groep aangezien zij dergelijke programma's niet heeft.

- **IFRIC 14 IAS 19 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction**

Deze interpretatie wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2008. Gezien de relatief beperkte omvang van de binnen de groep geldende toegezegde-pensioenregelingen, is de verwachting dat deze interpretatie geen materieel effect zal hebben op de jaarrekening 2008.

- **IAS 23 (Revised) Borrowing Costs**

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze wijziging wordt reeds door de groep toegepast, al heeft die geen effect op de door de groep gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, aangezien de groep 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.

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 instrumenten

Financiële derivaten

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

Hedging van onzekere kasstromen ten gevolge van renteschommelingen

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

Vastgoedresultaat

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen.

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

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

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

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

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

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

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

Vastgoedkosten

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

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

Commerciële kosten omvatten ondermeer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

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

Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vastgoedbevak en de algemene kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

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

Resultaat op verkoop en variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen

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

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

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

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

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 bijdrage-regeling 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 werden verricht.

Waardeverminderingsverliezen

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

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. wederin staatstellingskosten: 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 wederin staatstelling". Wanneer de vertrekkende huurder een vergoeding betaald heeft om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen, worden deze ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling van een gebouw in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederin staatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederin staatstelling naar het resultaat overgebracht.

3. renovatiewerken: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aanneemingswerken, 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 nettohuur 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 mededeling dienaangaande. Zie ook www.beama.be.

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0 % tot 12,5 % naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

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

miljard vertegenwoordigen- het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5 %.

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

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 geïnclassificeerd 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting 20 %
- meubilair en rollend materieel 25 %
- informaticamaterieel 33 %
- vastgoed voor eigen gebruik:
 - terreinen 0 %
 - gebouwen 5 %
- andere materiële vaste activa 16 %

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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

Financiële vaste activa

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

Handelsvorderingen en andere vaste activa

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

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

Uitgestelde belastingen, belastingverplichtingen en -vorderingen

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.

Flottende 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 flottende activa op ten hoogste één jaar worden tegen nominale waarde, op de datum van afsluiting van het boekjaar, opgenomen.

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

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

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

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

Eigen vermogen

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

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

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

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

Langlopende en kortlopende voorzieningen

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

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

Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Rentedragende verplichtingen worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de winst- en verliesrekening over de periode van de

lening op basis van de effectieve interestmethode. Kortlopende verplichtingen worden opgenomen aan nominale waarde.

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

Grondslagen voor segmentering

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

Aangezien Intervest Retail voornamelijk belegt in Belgisch commercieel vastgoed, met als onderscheiden componenten baanwinkels (met inbegrip van winkelcentra en factory outlet shoppingcentra) en binnenstadwinkels, maken deze bedrijfssegmenten de primaire segmentering uit.

- De categorie binnenstadwinkel 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 het vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de grootschalige verkoopsopervlakte (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. In factory outlet centers bieden de fabrikanten producten rechtstreeks aan de consumenten aan. De verkochte producten betreffen vooral overstocks, eindreeksen en producten met kleine afwijkingen, waardoor er belangrijke kortingen kunnen worden gegeven.

De secundaire segmenteringsbasis gebeurt op basis van een geografische indeling, gebaseerd op de locatie van het vastgoed, 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 memoria 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 de groep volgens twee segmenteringsbasis. De primaire segmenteringsbasis is onderverdeeld in de segmenten "baanwinkels en shoppingcentra" en "stadswinkel". De secundaire segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten weer waarin de groep actief is.

Per bedrijfssegment (primair)

De twee primaire bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- de categorie "stadswinkel" omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van groot-schalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- de categorie "baanwinkel en shoppingcentra" betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Anderzijds vallen de factory outlet centers eveneens in deze categorie.
- de categorie "corporate" omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel		Baanwinkel & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	8.473	8.212	9.213	10.245	0	0	17.686	18.457
Met verhuur verbonden kosten	-25	-6	-493	-89	0	0	-518	-95
Nettohuurresultaat	8.448	8.206	8.720	10.156	0	0	17.168	18.362
Recuperatie van vastgoedkosten	0	16	0	41	0	0	0	57
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	653	591	3.729	4.148	0	0	4.382	4.739
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-687	-592	-3.730	-4.150	0	0	-4.417	-4.742
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	-4	1	-22	4	0	0	-26	5
Vastgoedresultaat	8.410	8.222	8.697	10.199	0	0	17.107	18.421
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	8.146	8.035	6.020	7.930	-2.187	-2.150	11.979	13.815
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	479	0	-20.010	-1.151	0	0	-19.531	-1.151
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	25.449	9.873	10.565	-6.336	0	0	36.014	3.537
Operationeel resultaat van het segment	34.074	17.908	-3.425	443	-2.187	-2.150	28.462	16.201
Financieel resultaat	0	0	0	0	-4.556	-3.906	-4.556	-3.906
Belastingen	0	0	0	0	-20	0	-20	0
NETTOWINST	34.074	17.908	-3.425	443	-6.763	-6.056	23.886	12.295

Balans per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel		Baanwinkel & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>in duizenden €</i>								
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	155.868	132.847	135.514	134.144	0	0	291.382	266.991
Projectontwikkelingen	0	0	21.556	13.851	0	0	21.556	13.851
Overige activa	136	86	15.973	3.340	2.929	3.140	19.038	6.566
ACTIVA PER SEGMENT	156.004	132.933	173.043	151.335	2.929	3.140	331.976	287.408
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden	0	0	0	0	66.608	71.887	66.608	71.887
Kortlopende financiële schulden	0	0	0	0	62.754	32.741	62.754	32.741
Overige verplichtingen	306	303	6.921	6.087	7.625	2.664	14.852	9.054
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	306	303	6.921	6.087	136.987	107.292	144.214	113.682

Belangrijke kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel		Baanwinkel & shoppingcentra		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	155.868	132.847	157.070	147.995	312.938	280.842
Investeringswaarde van het vastgoed	159.765	136.168	160.572	151.463	320.337	287.631
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,4%	6,2%	6,1% (*)	6,9%	5,8% (*)	6,6%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	30.574	31.196	136.017	137.300	166.591	168.496
Bezettingsgraad (%)	100%	99%	99%	92%	99%	96%

* Rendement gecorrigeerd voor de huurinkomsten van Factory Shopping Messancy, Pegasus Vastgoedmaatschappij nv en EuroInvest Retail Properties nv.

Per geografisch segment (secundair)

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	11.842	12.013	3.533	4.299	2.311	2.145	17.686	18.457
Reële waarde van het vastgoed	227.164	182.573	44.631	66.063	41.143	32.206	312.938	280.842
Investeringswaarde van het vastgoed	232.418	186.905	45.748	67.714	42.171	33.012	320.337	287.631
Boekhoudkundig rendement van het segment	5,5% (*)	6,6%	7,4% (*)	6,5%	5,6%	6,7%	5,8%(*)	6,6%

* Rendement gecorrigeerd voor de huurinkomsten van Factory Shopping Messancy, Pegasus Vastgoedmaatschappij nv en EuroInvest Retail Properties nv

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Huur	18.803	19.252
Gegarandeerde opbrengsten	10	16
Huurkortingen	-398	-305
Huurvoordelen ('incentives')	-778	-506
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	49	0
Totaal huurinkomsten	17.686	18.457

Overzicht van de toekomstige huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft onderstaande inningstermijnen:

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	18.160	18.275
Tussen één en vijf jaar	22.116	19.840
Totaal van de toekomstige huurinkomsten	40.276	38.115

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-80	-82
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-639	-550
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	201	537
Totaal met verhuur verbonden kosten	-518	-95

De stijging van de 'met verhuur verbonden kosten' wordt veroorzaakt door de waardeverminderingen op de handelsvorderingen van het verkochte Factory Shopping Messancy. Tevens is in 2006 een recuperatie gerealiseerd van een reeds in 2005 afgeboekte handelsvordering voor een bedrag van € 0,3 miljoen.

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze kosten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.066	3.403
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.316	1.336
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4.382	4.739
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3.067	-3.404
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.350	-1.338
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.417	-4.742
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	-35	-3

Deze rubriek bevat voornamelijk de kosten van onroerende voorheffing en huurlasten die volgens mondelinge of contractuele afspraken door-gerekend 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>	2007	2006
Recurrente technische kosten	-102	-152
<i>Onderhoud</i>	0	-26
<i>Verzekeringspremies</i>	-102	-126
Niet recurrente technische kosten	-391	-391
Totaal technische kosten	-493	-543

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Makelaarscommissies	-58	-68
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-32	-75
Totaal commerciële kosten	-90	-143

Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Leegstandslasten van het boekjaar	-2.185	-1.704
Onroerende voorheffing leegstand	-126	-125
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-2.311	-1.829

De leegstandskosten zijn gestegen van € 1,7 miljoen in 2006 naar € 2,2 miljoen in 2007. Deze stijging is te wijten aan een toename van de leegstandskosten van Factory Shopping Messancy en het afboeken van niet inbare korte termijn vorderingen (€ 0,2 miljoen).

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Externe beheersvergoedingen	-5	-21
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.190	-1.115
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.195	-1.136

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Belasting ICB	-139	-120
Bewaarhoudende bank	-30	-41
Ereloon commissaris	-78	-82
Bezoldigingen bestuurders	-30	-16
Liquidity provider	-20	-29
Financiële dienst	-19	-39
Personeelsbeloningen	-396	-346
Overige kosten	-280	-366
Totaal algemene kosten	-992	-1.039

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2007			2006		
	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	445	272	717	394	239	633
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	304	185	489	276	168	444
- pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	20	12	32	16	9	25
- sociale zekerheid	98	61	159	84	51	135
- overige lasten	23	14	37	18	11	29
Vergoedingen van het directiecomité	205	124	329	176	107	283
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	205	124	329	176	107	283
TOTAAL	650	396	1.046	570	346	916

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 2007, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 5,5 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2006: respectievelijk 5 en 2) en 6 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2006: respectievelijk 6 en 1).

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Aanschaffingswaarde	46.638	19.363
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	-13.329	894
Boekwaarde (reële waarde)	33.309	20.257
Verkoopkosten	-2.634	-392
Verkoopprijs	16.412	19.498
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-19.531	-1.151

Het Factory Shopping Messancy is in 2007 verkocht waarbij de verkoopprijs van het centrum € 18 miljoen lager ligt dan de boekwaarde (reële waarde) per 31 december 2006. Rekening houdend met bijkomende kosten (waarin een BTW-herziening is meegenomen) bedraagt de gerealiseerde minderwaarde circa € 20 miljoen welke aangerekend is op de onbeschikbare reserves van de bevak.

Verder zijn drie niet-strategische panden verkocht met een meerwaarde van € 0,4 miljoen ten opzichte van de reële waarde van € 4 miljoen.

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

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	38.547	13.002
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-382	-8.507
Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen	38.165	4.495
Negatieve variatie op projectontwikkelingen	-853	-1.485
Subtotaal variatie op projectontwikkelingen	-853	-1.485
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	1.041	527
Afboeking verschil op de verwerving van de aandelen van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv	-2.339	0
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.298	527
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	36.014	3.537

De positieve variatie van de reële waarde in 2007 van € 36,0 miljoen is het gevolg van de variatie op vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (€ 37,3 miljoen), de gespreide in resultaatname van huurvoordelen toegekend aan de huurders (€ 1,0 miljoen) en de afboeking van het prijsverschil op de verwerving van de aandelen van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv. De waardeschommelingen van de vastgoedbeleggingen bestaan enerzijds uit waardestijgingen (€ 38,5 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 0,4 miljoen). De waardedaling van de projectontwikkelingen (- € 0,8 miljoen) heeft betrekking op het project te Olen.

TOELICHTING 10. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Financiële opbrengsten	69	149
Interestkosten met vaste interestvoet	-2.716	-2.698
Interestkosten met variabele interestvoet	-1.896	-1.325
Andere financiële kosten	-13	-32
Totaal financieel resultaat	-4.556	-3.906

Het financiële resultaat bedraagt - € 4,6 miljoen tegenover - € 3,9 miljoen vorig jaar, door de stijging van de rentevoeten en de investering in de Heytens portefeuille. Tevens heeft de bevak in 2006 een bedrag van € 0,1 miljoen aan moratoire interesten ontvangen in het kader van de scheidsrechterlijke uitspraak jegens de bouwpromotor van het verkochte Factory Shopping Messancy.

De sites Olen en Tongeren worden beschouwd als projectontwikkelingen, waardoor op de bouwkosten van deze sites intercalaire interesten berekend worden.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2007 4,3 % (2006: 4,1 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2007 4,6 % (2006: 3,5 %).

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-1.663	-2.644
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-2.949	-1.379
Totaal interestkosten	-4.612	-4.023

Rentegevoeligheid

Per 31 december 2007 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,3 miljoen negatief (2006: € 0,6 miljoen). Indien de rentetarieven op deze datum met 1 % zouden dalen, bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,3 miljoen positief (2006: € 0,6 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

Ten gevolge van de verwerving van de Heytens portefeuille en de opening van Shopping center Julianus in Tongeren bedraagt de (hypothetische) toekomstige cash outflow van de interestlasten van de op 31 december 2007 opgenomen leningen aan vaste of vlottende rentevoet op 31 december 2007 circa € 6,1 miljoen.

TOELICHTING 11. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Vennootschapsbelasting dochteronderneming	-20	0
Totaal belastingen	-20	0

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

	2007	2006
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 €	2007	2006
Nettowinst (geconsolideerd)	23.886	12.295
Herwerking naar enkelvoudige jaarrekening	-59	0
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	118	108
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	-1.041	-527
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	19.531	1.151
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-37.312	-3.010
Afboeking verschil op de verwerving van aandelen van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv	2.339	0
Monetair nettobedrijfsresultaat	7.462	10.017

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv, bedraagt € 7,5 miljoen in 2007 ten opzichte van € 10,0 miljoen in 2006.

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

<i>in €</i>	2007	2006
Gewone nettowinst per aandeel	4,70	2,42
Verwaterde nettowinst per aandeel	4,70	2,42
Uitkeerbare winst per aandeel	1,47	1,97

Het bruto uitkeerbare resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 1,47 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 2 april 2008. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2007	2006
Dividend per aandeel (in €)	1,47	1,97
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	7.465	10.005
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het verplicht bedrag (%)	100%	100%

TOELICHTING 13.

VASTE ACTIVA - EXCLUSIEF VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Immateriële activa	18	24
Aanschaffingswaarde	58	52
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-40	-28
Andere materiële vaste activa	379	400
Aanschaffingswaarde	709	620
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-330	-220
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 herwaarderingstabel <i>in duizenden €</i>	Vastgoedbeleggingen		Projectontwikkelingen		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Saldo per einde van het vorige boekjaar	266.991	280.107	13.851	4.561	280.842	284.668
Aanschaffingen projectontwikkelingen	0	0	7.278	9.218	7.278	9.218
Aanschaffingen vastgoedbeleggingen	19.003	0	0	0	19.003	0
Geactiveerde latere uitgaven	544	2.592	506	1.223	1.050	3.815
Geactiveerde financieringskosten	0	53	774	334	774	387
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-33.309	-20.256	0	0	-33.309	-20.256
Overboekingen van (naar) activa bestemd voor verkoop (+/-)	-12	0	0	0	-12	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	38.165	4.495	-853	-1.485	37.312	3.010
Saldo per einde van het boekjaar	291.382	266.991	21.556	13.851	312.938	280.842
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	298.667	273.666	21.670	13.965	320.337	287.631

De projectontwikkelingen omvatten de sites te Olen en Tongeren.

Het commerciële gedeelte van het project te Vilvoorde waarvoor reeds een huurovereenkomst gesloten is met H&M, wordt boekhoudkundig beschouwd als een herontwikkeling. Het wordt bijgevolg conform IAS 40.58 en bijhorende BC 19 gewaardeerd aan reële waarde en opgenomen onder de vastgoedbeleggingen. De bouw van de te verkopen appartementen wordt conform IAS 16 gewaardeerd aan kostprijs en opgenomen onder de activa bestemd voor verkoop.

TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA

Activa bestemd voor verkoop

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Messancy, Route d'Arlon 199	12.000	0
Vilvoorde, Leuvensestraat - appartementen	133	0
Totaal activa bestemd voor verkoop	12.133	0

De activa bestemd voor verkoop bevatten Factory Shopping Messancy gewaardeerd aan verkoopprijs (€ 12 miljoen) en de reeds opgelopen bouwkost voor de appartementen in het project te Vilvoorde.

Voor Factory Shopping Messancy is eind november 2007 een bindend en onvoorwaardelijk verkoopcompromis ondertekend met de koper. De notariële akte is verleden op 29 januari 2008 waardoor dit actief op jaareinde 2007 geklasseerd is als activa bestemd voor verkoop. De koopsom is voldaan door de koper op 29 januari 2008. Het project heeft een negatief operationeel resultaat gekend in het boekjaar 2007 ten belope van € 2 miljoen. De minderwaarde op de verkoop van dit actief is opgenomen in de resultaten van boekjaar 2007.

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Openstaande handelsvorderingen	370	711
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	295	380
Dubieuze debiteuren	1.210	973
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.210	-973
Overige	10	3
Totaal handelsvorderingen	675	1.094

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Vorderingen < 30 dagen	130	192
Vorderingen 30-90 dagen	68	131
Vorderingen > 90 dagen	172	388
Totaal openstaande handelsvorderingen	370	711

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Terug te vorderen BTW	50	326
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	1	6
Terug te vorderen roerende voorheffing	8	8
Vorderingen op verzekeringen	1.689	2.666
Vordering arbitrage Factory Shopping Messancy	112	362
Terug te vorderen BTW Factory Shopping Messancy	2.095	0
Overige vorderingen	130	444
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.085	3.812

De vordering op de verzekeringen heeft voornamelijk betrekking op de te ontvangen schadevergoeding voor een brand in het winkelpand te Andenne (2007: € 1,1 miljoen; 2006: € 2,1 miljoen). Intervest Retail is volledig verzekerd voor de schade opgelopen aan dit pand, inclusief de derving van de huurinkomsten voor een periode van 36 maanden. Deze brand heeft derhalve geen enkele significante impact op de resultaten van de vastgoedbevak.

TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2007 € 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 procesverbaal 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 afgeschafd 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 2007 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

<i>in duizenden €</i>		2007	2006
<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>		
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

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-6.789	-7.116
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-967	-179
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	833	506
Impact uit verwerving van vastgoedbeleggingen	-476	0
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.399	-6.789

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 (zie toelichting 14).

TOELICHTING 17: LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

De langlopende voorzieningen omvatten voorzieningen voor juridische geschillen. Deze voorziening is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven op € 0,2 miljoen.

Uitgestelde belastingen - verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Uitgestelde belastingen	306	0
Totaal uitgestelde belastingen	306	0

De uitgestelde belastingen betreft fiscale belastinglatenties van de groepsvennootschap EuroInvest Retail Properties nv.

TOELICHTING 18. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Handelsschulden	1.045	626
Voorschotten ontvangen van huurders	340	345
Te ontvangen facturen	5.780	3.676
Voorziening exit tax	1.332	0
Andere kortlopende schulden	2.128	463
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.625	5.110

De stijging van € 5,5 miljoen wordt veroorzaakt door de provisie voor de contractuele verplichtingen met betrekking tot de ontwikkeling van Tongeren (zie toelichting 24), de voorziening van de exit tax ten gevolge van de verwerving van de aandelen van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv (waarvan voorzien is dat in het eerste semester 2008 deze vennootschap zal worden overgenomen door Intervest Retail bij wijze van fusie door vereniging van alle aandelen in één hand) en de geraamde BTW herziening die voortvloeit uit de verkoop van het shopping center te Messancy (zie toelichting 24).

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Te betalen dividenden	85	102
Verplichtingen met betrekking tot wederinstandstelling van vastgoedbeleggingen	2.058	2.231
Andere kortlopende schulden	198	25
Totaal andere kortlopende verplichtingen	2.341	2.358

Zoals vorig jaar omvatten de kortlopende verplichtingen eveneens de te betalen wederinstateeringswerken naar aanleiding van de brand te Andenne (€ 1,9 miljoen).

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Toe te rekenen interestkosten	914	779
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	402	444
Totaal overlopende rekeningen	1.316	1.223

TOELICHTING 19: LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2007 4,29% (2006= 4,13 %).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2007 4,61% (2006= 3,54 %).

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijn

in duizenden €	2007				2006			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	62.749	51.587	15.000	129.336	32.728	71.640	220	104.588
Niet opgenomen kredietlijnen	0	3.326	0	3.326	0	20.000	0	20.000
Financiële leasing	5	21	0	26	13	27	0	40
TOTAAL	62.754	54.934	15.000	132.688	32.741	91.667	220	124.628
Procentueel aandeel	48%	41%	11%	100%	26%	74%	0%	100%

Opdeling volgens het variabel of het vastrentend karakter van de leningen

in duizenden €	2007					2006				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	17.395	25.175	15.000	57.570	44%	32.395	0	0	32.395	31%
Vast rentend	45.359	26.433	0	71.792	56%	346	71.667	220	72.233	69%
TOTAAL	62.754	51.608	15.000	129.362	100%	32.741	71.667	220	104.628	100%

De langlopende financiële verplichtingen bedragen € 66,6 miljoen en bestaan uit langetermijnbankfinancieringen met vaste rentevoet.

De kortlopende financiële schulden bevatten € 62,7 miljoen aan bankleningen waarvan de opgenomen schijf binnen het jaar vervalt en moet terugbetaald of verlengd worden.

Opdeling volgens het soort kredieten

in duizenden €	2007		2006	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Termijnvoorschotten	1.766	1%	2.099	2%
Vast voorschot	127.570	99%	102.489	98%
Financiële leasing	26	0%	40	0%
TOTAAL	129.362	100%	104.628	100%

TOELICHTING 20. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Intervest Retail beperkt het renterisico op haar financiële schulden door middel van rente swaps in euro's. Op 31 december 2007 bezit de vennootschap een rentewaarborgcontract (IRS) voor een bedrag van € 25 miljoen dat vervalt op 19 maart 2010. De rentevoet van de swap bedraagt 4,12 %. Op 31 december 2007 bedraagt de afgedekte lening € 25 miljoen (2006: € 25 miljoen).

Intervest Retail classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat de renteswap effectief is. Op deze swap is bijgevolg fair value hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swap direct in het eigen vermogen zijn verantwoord 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 vlottende rente cash flow van de swap waarbij de ratio tussen 80 en 125 dient te liggen

De marktwaarde van de renteswaps bedraagt € 60.000 op 31 december 2007 en wordt op kwartaalbasis vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Reële waarde en de boekwaarde van de financiële instrumenten op jaareinde

in duizenden €	Start datum	Einde datum	Rentevoet	Waarde	Marktwaarde	
					2007	2006
IRS	20.12.2006	19.03.2010	4,12%	25.000	25.060	24.906
Reële waarde financiële vaste activa					60	-94

Reële waarde en de boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in duizenden €	2007		2006	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste interestvoet	111.529	111.829	71.860	72.056

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>	2007	2006
Bestuurders	59	31
Directieleden	329	281
Totaal	388	312

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	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang <i>in duizenden €</i>	
				2007	2006
Messancy Outlet Management nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0480 162 668	95%	3	3
Pegasus Vastgoed- maatschappij nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0438 961 226	100%	0	0
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
Totaal minderheidsbelang				3	3

IFRS 3 met betrekking tot business combinations is niet van toepassing op deze acquisitie.

TOELICHTING 23. HONORARIUM COMMISSARIS

<i>in duizenden € (inclusief BTW)</i>	2007	2006
Bezoldiging van de commissaris voor het audit mandaat	80	75
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:		
- Belastingadviesopdrachten	46	16
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	27	10
Totaal honorarium commissaris	153	101

TOELICHTING 24. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

1. Winkelcentrum in oprichting "Julianus"

In december 2005 heeft Intervest Retail een aankoopovereenkomst ondertekend op plan betreffende het in aanbouw zijnde winkelcentrum "Julianus" te Tongeren. Het gedeelte in mede-eigendom van het terrein is gekocht en betaald in het eerste kwartaal van 2006. De constructies worden in vijf schijven gefactureerd waarbij de laatste schijf uiterlijk bij oplevering gefactureerd zal worden. De totale aanschaffingswaarde zal circa € 18 miljoen bedragen. Momenteel is de vierde schijf gefactureerd waardoor reeds € 12,7 miljoen gefactureerd is van de investeringswaarde. De vijfde schijf is voorzien zodat de totale investeringswaarde € 17 miljoen bedraagt. Het project zal positief bijdragen tot het operationele resultaat in 2008.

2. Controle BBI (BTW) – Factory Shopping Messancy

Op 20 september 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 is 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. Weliswaar is door de raad van bestuur beslist om een vordering tot teruggaaf van de BTW in te dienen bij de Rechtbank van eerste aanleg daar het standpunt van de Bijzondere Belastinginspectie Gent ten gronde wordt betwist.

Gelijkaardige aftrekregelingen inzake BTW op de constructie en exploitatie van shoppingcentra worden door Intervest Retail eveneens toegepast in Olen en Julianus te Tongeren. Op datum van dit verslag kan echter niet ingeschat worden of bovenstaande problematiek voor deze shoppingcentra aanleiding zou kunnen geven tot enige naheffing ingeval van een eventuele controle door de belastingadministratie.

In het kader van de verkoop van het outlet center moet de uitgeoefende BTW-aftrek van de bouwkosten pro rata temporis herzien worden. Hiervoor is een voorziening opgenomen in de jaarrekening op 31 december 2007.

3. Verkoop van Factory Shopping Messancy

In het kader van deze verkoop is door Intervest Retail gewaarborgd dat zij geen enkele fiscale of parafiscale schuld openstaan heeft waarvoor de koper mee verantwoordelijk zou zijn. Tevens garandeert Intervest Retail dat de herziening van de aftrekbare BTW door de verkoop van Factory Shopping Messancy bij toepassing van registratierechten logischerwijs haar exclusieve verantwoordelijkheid is.

4. Intentieovereenkomst voor bouw Shopping park te Olen

Het directiecomité van Intervest Retail heeft op 9 augustus 2007 een intentieovereenkomst afgesloten met de bouwonderneming Cordeel Zetel Hoeselt nv waarbij deze laatste aangesteld wordt als aannemer van de bouwwerken van het Shopping Park te Olen, na het bekomen van de nodige goedkeuringen door de raad van bestuur en onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen voor dit project door Intervest Retail.

5. Waarborgen inzake financiering

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

TOELICHTING 25. FEITEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2007.

TOELICHTING 26: BELANGENCONFLICTREGELING

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar het KB van 10 april 1995, Afdeling 3, artikels 22 tot en met 27 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

VastNed Retail nv, controlerende aandeelhouder van de vennootschap, heeft aan de raad van bestuur begin december 2007 het verzoek voorgelegd om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap aan haar ter beschikking te stellen. Dit verzoek kaderde in een door VastNed Retail nv opgestarte procedure, waaraan een beperkt aantal partijen deelnemen, die moet leiden tot de selectie van een geprefereerde kandidaat-bieder die met de steun van het bestuursorgaan van VastNed Retail nv een openbaar bod zal uitbrengen op VastNed Retail nv. In het kader van deze selectieprocedure wenst VastNed Retail nv aan de kandidaat-bieders de mogelijkheid te bieden een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek uit te voeren op VastNed Retail nv en haar dochterondernemingen, inclusief de vennootschap Intervest Retail.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 13 december 2007 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van de heren Christiaens, Rijnbouts en van Ommen, die op hun beurt een expert aanstelden in de persoon van de heer Blumberg, managing partner van Linklaters. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door de heer Blumberg, een advies op, waarvan het besluit als volgt luidt:

"Het Comité is van oordeel dat het op grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om gevolg te geven aan het Verzoek van VastNed, en dat de vennootschap hierdoor niet wordt benadeeld, op voorwaarde dat deze informatie wordt vrijgegeven onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald onder [4.2 - zie hierna, tekst hernomen in het besluit van de raad van bestuur]."

De raad van bestuur heeft vervolgens op 13 december 2007 beslist:

"Op het Verzoek van VastNed om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap ter beschikking te stellen met het oog

op het openstellen van deze informatie aan de kandidaat-bieders die deelnemen aan de door VastNed georganiseerde Selectieprocedure, kan worden ingegaan onder de volgende voorwaarden en modaliteiten:

A. Contractuele waarborgen op het vlak van confidentialiteit en 'standstill'

Alle kandidaten aan wie de mogelijkheid van due diligence op de vennootschap wordt geboden, moeten gepaste confidentialiteits- en standstill-verbintenissen onderschrijven, waarin zij er zich (minstens) toe verbinden om (i) de confidentialiteit te bewaren van niet-publieke informatie betreffende de vennootschap die zij ontvangen in het kader van due diligence, en deze informatie niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze van de Selectieprocedure, en (ii) geen effecten te verwerven van de vennootschap of daartoe een verbintenis aan te gaan, of aan te kondigen de intentie te hebben om effecten van de vennootschap te verwerven, gedurende een standstill-periode die loopt zolang de Selectieprocedure loopt.

De raad van bestuur begrijpt dat elke kandidaat die zich aanmeldt in de Selectieprocedure een confidentialiteits- en standstill-overeenkomst moet ondertekenen met VastNed alvorens hij tot de procedure wordt toegelaten. Aan het verstrekken van de door VastNed gevraagde informatie wordt de voorwaarde verbonden dat deze informatie niet aan enige kandidaat ter beschikking kan worden gesteld vooraleer de vennootschap inzage heeft gekregen in de confidentialiteits- en standstill-overeenkomst die door de betreffende kandidaat werd ondertekend, én op voorwaarde dat de betreffende overeenkomst gepaste waarborgen biedt. De raad van bestuur begrijpt dat de door de kandidaten ondertekende of te ondertekenen confidentialiteits- en standstill-overeenkomsten gebaseerd (zullen) zijn op het standaard model dat is aangehecht als Bijlage 1 bij het advies van het Comité, en bevestigt hierbij van oordeel te zijn dat deze standaard gepaste waarborgen biedt. Ten einde de flexibiliteit van de Selectieprocedure niet te compromitteren, verleent de raad van bestuur aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap de bevoegdheid om geval per geval te oordelen of confidentialiteits- en standstill-overeenkomsten die afwijken van het standaard model nog gepaste waarborgen bieden.

Van VastNed wordt een afzonderlijk engagement gevraagd, waarbij VastNed belooft om zich gedurende een periode van drie maanden na afloop van de standstill-periode als bepaald in het standaard model van confidentialiteits- en standstill-overeenkomst te onthouden van enige medewerking aan enig openbaar bod op de vennootschap anders dan met instemming van de raad van bestuur van de vennootschap (volgens het model van brief hierbij aangehecht als Bijlage 2 bij het advies van het Comité).

B. Beperking van het aantal kandidaten toegelaten tot due diligence

Due diligence op de vennootschap moet worden voorbehouden aan een beperkt aantal partijen. Indien teveel kandidaten zich aanmelden voor de Selectieprocedure dan moet een eerste selectie worden gemaakt vooraleer due diligence van start gaat. De raad van bestuur begrijpt dat er zich thans een vijftal kandidaten zouden hebben aangemeld, en oordeelt dat de door VastNed gevraagde informatie slechts ter beschikking kan worden gesteld op voorwaarde dat deze niet wordt vrijgegeven aan een aantal kandidaten dat substantieel hoger ligt. Waar precies de grens dient te liggen, is niet in absolute termen te bepalen, en zal met name afhangen van het type van kandidaten: indien bij voorbeeld rechtstreekse concurrenten een relatief groot aandeel hebben in de volledige groep van kandidaten, zal de kritische grens sneller bereikt zijn. Ten einde de flexibiliteit van de Selectieprocedure niet te compromitteren, verleent de raad van bestuur aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap de bevoegdheid om te beoordelen wanneer de kritische grens geacht moet worden te zijn bereikt.

C. Gefaseerde terbeschikkingstelling van 'commercieel gevoelige informatie'

Commercieel gevoelige informatie kan niet onmiddellijk worden vrijgegeven aan de volledige groep van kandidaten die initieel wordt toegelaten tot due diligence. Bepaalde informatie zal slechts ter beschikking worden gesteld nadat binnen de initiële groep van kandidaten één of meerdere verdere selecties werden gemaakt. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie helemaal niet ter beschikking kan worden gesteld.

Bepaalde informatie zal 'absoluut' commercieel gevoelig zijn, d.i. (even) gevoelig ten aanzien van elke kandidaat die ze ontvangt. Informatie kan evenwel ook 'relatief' commercieel gevoelig zijn, in de zin dat ze dat enkel is ten aanzien van een bepaalde kandidaat of een bepaald type van kandidaat (zoals rechtstreekse concurrenten van de vennootschap). Dit betekent dat het vanuit het standpunt van (het belang van) de vennootschap in principe mogelijk is dat informatie aan een bepaalde kandidaat wordt vrijgegeven terwijl een andere kandidaat deze niet of pas later ontvangt. De raad van bestuur wijst erop dat de vennootschap zelf geen wettelijke verplichting heeft om de informatie te verstrekken op basis van gelijkheid (enkel in geval formeel een openbaar bod en een openbaar tegenbod/hoger bod wordt uitgebracht op de vennootschap zelf, is de vennootschap verplicht de bieder, tegenbieder en hogere bieder op voet van gelijkheid te informeren). Indien VastNed zich in de regels van de Selectieprocedure niet het recht van ongelijke informatieverstrekking voorbehoudt, dan zal met het vrijgeven van bepaalde commercieel gevoelige informatie

worden gewacht totdat dit verantwoord is ten aanzien van alle kandidaten die op dat moment nog in procedure zijn.

De beoordeling of bepaalde informatie commercieel gevoelig is, is een feitelijke afweging die geval per geval moet worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor de beoordeling in welk stadium van de Selectieprocedure bepaalde commercieel gevoelige informatie kan worden meegedeeld. De raad van bestuur verleent dan ook aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap de bevoegdheid om deze beide afwegingen te maken. Daarbij wordt als richtlijn meegegeven dat de volgende informatie in principe commercieel gevoelig is: (i) financiële of fiscale informatie geïndividualiseerd per gebouw, (ii) geïndividualiseerde informatie rond duur en beëindigingsmodaliteiten van huurcontracten, (iii) arbeids- of managementcontracten van personeel, en (iv) elke informatie die financiële of commerciële prognoses inhoudt. Bij de beoordeling in welk stadium van de procedure bepaalde commercieel gevoelige informatie kan worden meegedeeld, moet de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap zich laten leiden door de gevoeligheidsgraad (eventueel te beoordelen in functie van de kandidaat die ze ontvangt). De voorzitter van het directiecomité zal op eerste verzoek van de raad van bestuur verslag uitbrengen over de voortgang van het proces, op de wijze en in de vorm redelijkerwijze bepaald door de raad.

D. Geen terbeschikkingstelling van 'voorkennis'

Indien de vennootschap in de loop van de Selectieprocedure over voorkennis zou beschikken, en zij conform de toepasselijke regels inzake marktmisbruik zou beslissen om de openbaarmaking van deze voorkennis uit te stellen, dan mag deze achtergehouden informatie niet worden meegedeeld aan de kandidaten."

De raad van bestuur heeft tevens de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgl. Venn. ovv CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor, bij toepassing van artikel 524 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het oordeel van de commissaris dienaangaande luidde:

"Naar onze mening zijn de economische en verifieerbare gegevens vervat in de notulen van de raad van bestuur van 13 december 2007 en in het verslag van het bovengenoemde comité van 3 onafhankelijke bestuurders waarheidsgetrouw."

De raad vermeldt dat ook de procedure opgelegd door artikel 24 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks werd nageleefd.