

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

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM : **Intervest Retail NV**  
 Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**  
 Adres: **Uitbreidingstraat**  
 Postnummer: **2600**

Nr.: **18**  
 Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : **Antwerpen**  
 Internetadres<sup>(3)</sup> : <http://www.intervestretail.be>

Ondernemingsnummer

**0431.391.860**

DATUM 9/05/2007 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

**07/04/2010**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2009** tot **31/12/2009**

Vorig boekjaar van

**01/01/2008** tot **31/12/2008**

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

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

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

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

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

- . het jaarverslag
- . het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:

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



Handtekening  
 (naam en hoedanigheid)  
 van **Gerrevink Reinier**  
 Gedelegeerd Bestuurder



Handtekening  
 (naam en hoedanigheid)  
 van **Hubert Roovers**  
 Gedelegeerd Bestuurder

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

<sup>3</sup> Facultatieve vermelding

btw-nr. 431.391.860

VOL 2/2.

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

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

*Tom de Witte*  
*Kamerlingh Onnestraat 69, 2984 ED Ridderkerk, Nederland*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 01/01/2009 - 04/04/2011*

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

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

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

*Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA*  
*vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck*  
*Berkenlaan 8b, 1831 Diegem*  
*Functie: Commissaris*  
*Mandaat: 04/04/2007 - 07/04/2010*

- Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

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

Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

- Indien taken bedoeld onder A. (Het voeren van de boekhouding van de onderneming) of onder B. (Het opstellen van de jaarrekening) uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of elke erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening).

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

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

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

**ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING**

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
Huurinkomsten	4	20.537	19.669
Met verhuur verbonden kosten	4	-104	62
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>20.433</b>	<b>19.731</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.267	1.483
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.267	-1.483
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-2	-6
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>20.431</b>	<b>19.725</b>
Technische kosten	5	-573	-650
Commerciële kosten	5	-247	-102
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-128	-237
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.202	-1.252
Andere vastgoedkosten		-5	-3
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.155</b>	<b>-2.244</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>18.276</b>	<b>17.481</b>
Algemene kosten	6	-1.086	-1.148
Andere operationele opbrengsten en kosten		51	129
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>17.241</b>	<b>16.462</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-1.467	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	1.877	8.688
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>17.651</b>	<b>25.237</b>
Financiële opbrengsten	10	201	293
Interestkosten	10	-5.013	-5.804
Andere financiële kosten	10	-34	-28
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	10	-822	-461
Variaties in financiële vaste activa	10	818	186
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	10	<b>-4.850</b>	<b>-5.814</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>12.801</b>	<b>19.423</b>
<b>Belastingen</b>	11	<b>5</b>	<b>-51</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>12.806</b>	<b>19.372</b>
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12	12.400	10.872
Portefeullieresultaat		410	8.775
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en financiële vaste activa		-4	-275
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de vennootschap		12.806	19.372

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (in €)	12	2,52	3,81
Operationeel uitkeerbaar resultaat (in €)	12	2,44	2,14

<b>GLBAALRESULTAAT in duizenden €</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>12.806</b>	<b>19.372</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	-952	-3.035
<b>GLBAALRESULTAAT</b>	<b>11.854</b>	<b>16.337</b>

**ENKELVOUDIGE BALANS**

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	Toelichting	2009	2008
<b>Vaste Activa</b>		<b>323.195</b>	<b>325.353</b>
Immateriële vaste activa		27	12
Vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>	13	321.567	324.431
Andere materiële vaste activa		191	264
Financiële vaste activa	14	1.392	628
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	18
<b>Vlottende Activa</b>		<b>13.906</b>	<b>8.782</b>
Activa bestemd voor verkoop	15	7.649	1.246
Handelsvorderingen	15	357	417
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	15	4.672	6.362
Kas en kasequivalenten		1.069	470
Overlopende rekeningen		159	287
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>337.101</b>	<b>334.135</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	Toelichting	2009	2008
<b>Eigen vermogen</b>		<b>199.576</b>	<b>198.589</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>		<b>199.576</b>	<b>198.589</b>
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		110.607	108.740
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	16	-8.039	-8.111
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-4.388	-3.436
<b>Verplichtingen</b>		<b>137.525</b>	<b>135.546</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>88.381</b>	<b>99.750</b>
Voorzieningen	17	320	215
Langlopende financiële schulden	19	88.010	99.478
<i>Kredietinstellingen</i>		87.993	99.474
<i>Financiële leasing</i>		17	4
Andere langlopende verplichtingen		51	57
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>49.144</b>	<b>35.796</b>
Kortlopende financiële schulden	19	43.002	27.574
<i>Kredietinstellingen</i>		42.999	27.569
<i>Financiële leasing</i>		3	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	4.300	3.842
Andere kortlopende verplichtingen	18	681	3.259
Overlopende rekeningen	18	1.161	1.121
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>337.101</b>	<b>334.135</b>

<sup>1</sup> Inclusief projectontwikkelingen

<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	39 %	39 %

  

<b>NETTOACTIEF PER AANDEEL</b> <i>in €</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	39,30	39,10
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	40,88	40,70

**MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN**

<i>in duizenden €</i>		Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves	Impact op de reële waarde *	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Totaal eigen vermogen
<b>Balans op 31 december 2007</b>		<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>95.177</b>	<b>-6.916</b>	<b>60</b>	<b>189.717</b>
Globaalresultaat 2008				19.372		-3.035	16.337
Overboekingen:							
• Impact op de reële waarde *				1.195	-1.195		0
• Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst en verliesrekening				461		-461	0
Dividend boekjaar 2007				-7.465			-7.465
<b>Balans op 31 december 2008</b>		<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>108.740</b>	<b>-8.111</b>	<b>-3.436</b>	<b>198.589</b>
Globaalresultaat 2009				12.806		-952	11.854
Overboeking van de impact op de reële waarde *				-72	72		0
Dividend boekjaar 2008				-10.868			-10.867
<b>Balans op 31 december 2009</b>		<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>110.607</b>	<b>-8.039</b>	<b>-4.388</b>	<b>199.576</b>

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

**ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT**

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>470</b>	<b>626</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>12.407</b>	<b>7.413</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>17.651</b>	<b>25.237</b>
<b>Betaalde intresten (exclusief geactiveerde financieringskosten)</b>		<b>-5.112</b>	<b>-6.355</b>
<b>Andere niet operationele elementen</b>		<b>146</b>	<b>277</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:</b>		<b>-197</b>	<b>-8.074</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		107	129
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	1.467	-87
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	9	-26	-116
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	-1.877	-8.688
- Variaties in financiële vaste activa	10	-818	-186
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges - IAS 39)	10	822	461
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		128	413
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>		<b>-81</b>	<b>-3.672</b>
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen	15	60	16
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	15	1.690	-1.333
- Overlopende rekeningen		128	-104
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	458	-2.166
- Andere kortlopende verplichtingen	18	-2.578	918
- Overlopende rekeningen		161	-1.003
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-3.104</b>	<b>3.034</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-52	-73
Betalingen projectontwikkelingen		0	-4.632
Aanschaf van vastgoedbeleggingen	13	0	-1.050
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	13	-3.645	-2.251
Investerings in projectontwikkelingen	13	-93	-348
Investerings in activa bestemd voor verkoop		-467	-1.113
Geactiveerde financieringskosten	13	-14	-369
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		21	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		1.146	12.870
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-8.704</b>	<b>-10.603</b>
Terugbetaling van leningen	19	-10.176	-13.122
Opname van leningen	19	12.350	10.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-4	-5
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-6	-11
Betaling van dividenden	12	-10.868	-7.465
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>1.069</b>	<b>470</b>



## TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

### TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

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

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

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

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

### TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

#### Verklaring van overeenstemming

Intervest Retail is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 22 februari 2010 en is ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 7 april 2010.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (‘IASB’) en de International Financial Reporting Interpretations Committee (‘IFRIC’), voor zover van toepassing op de activiteiten van de vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2009.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2009

Onderstaande standaarden en interpretaties zijn van kracht geworden in 2009 en hebben de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de vennootschap beïnvloed.

- **IFRS 8 Operating Segments** (van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)  
Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het is daarbij toegestaan bij de keuze van de te onderscheiden segmenten en daarover toe te lichten informatie meer aan te sluiten bij de in gebruik zijnde interne rapportages. De toepassing van deze standaard heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.
- **IAS 1 Presentation of Financial Statements** (prospectief van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)  
Deze herwerkte standaard verbiedt de voorstelling van inkomsten en uitgaven (zijnde de niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen) in het mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen. Hierdoor dienen niet-

aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen afzonderlijk getoond te worden van aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen, in een overzicht van het globaalresultaat. Hierdoor presenteert de vennootschap alle aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen, terwijl alle niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen gepresenteerd worden in het overzicht van het globaalresultaat. De voorstelling van de vergelijkende cijfers is aangepast zodat deze eveneens in overeenstemming is met de herwerkte standaard. De vennootschap heeft geopteerd om het overzicht van het globaalresultaat voor te stellen in twee verbonden schema's (de winst- en verliesrekening en het overzicht van het globaalresultaat).

- **Wijzigingen aan IAS 40 Investment Property** (van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)  
Als gevolg van deze wijziging worden activa in aanbouw beschouwd als vastgoedbeleggingen en worden niet langer behandeld volgens IAS 16 Materiële Vaste Activa. Hierdoor worden activa in aanbouw gewaardeerd aan reële waarde vanaf het ogenblik dat deze reële waarde betrouwbaar kan vastgesteld worden. Indien de reële waarde van de activa in aanbouw niet betrouwbaar kan vastgesteld worden, zullen de activa gewaardeerd worden aan kostprijs totdat ofwel de reële waarde betrouwbaar te bepalen is ofwel tot de constructie afgerond is.

De volgende gepubliceerde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de vennootschap: wijzigingen aan IFRS 1 *First time adoption of International Reporting Standards*, wijziging aan IFRS 2 *Vesting Conditions and Cancellations*, wijziging aan IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures - Improving disclosures about financial instruments*, wijziging aan IAS 23 *Borrowing Cost*, wijziging aan IAS 32 *Financial Instruments: Presentation*, IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the construction of real estate*, IFRIC 16 *Hedges of a net investment in a foreign operation*, wijziging aan IFRIC 9 *Reassessment of Embedded Derivatives*.

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

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

- **IFRS 3 Business Combinations:** de gewijzigde standaard blijft de aanschaffingswaarde methode gebruiken voor bedrijfscombinaties, met een aantal belangrijke wijzigingen. De vennootschap zal de gewijzigde standaard prospectief gebruiken voor bedrijfscombinaties die zullen plaats vinden na 1 januari 2010.
- **Aanpassing aan IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements:** de gewijzigde standaard vereist dat de effecten van alle transacties met minderheidsaandeelhouders geboekt worden in het eigen vermogen indien er geen wijziging van controle is. De vennootschap zal deze gewijzigde standaard prospectief toepassen op transacties met minderheidsaandeelhouders vanaf 1 januari 2010.

#### Voorstellingsbasis

De enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

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

#### Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en

verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

### **Vastgoedresultaat**

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

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

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

### **Vastgoedkosten en algemene kosten**

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

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

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

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

### **Financieel resultaat**

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

### **Belastingen**

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

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

