

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

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

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

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

Ondernemingsnummer *0431.391.860*

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

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van *06/04/2011*

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

Vorig boekjaar van *01/01/2009* tot *31/12/2009*

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

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

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

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

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: het jaarverslag
 het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen: _____ Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: _____

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



Handtekening
 (naam en hoedanigheid)
 Hubert Roovers
 Gedelegeerd Bestuurder



¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

³ Facultatieve vermelding

btw-nr. 431.391.860

VOL 2/2.

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

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

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

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

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

Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA
vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander
Berkenlaan 8b, 1831 Diegem
Functie: Commissaris
Mandaat: 07/04/2010 - 03/04/2013

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

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

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

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

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

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

² Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

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

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

ENKELVOUDIGE BALANS

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

¹ Inclusief projectontwikkelingen

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

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

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

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

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

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

² De overboekingen van zowel de "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" als van de "variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening" worden vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit overboekingen binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

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

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENINGTOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

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

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

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

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

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

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

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2010.

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

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

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

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

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