

					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⁽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 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~~⁽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 Schrapen wat niet van toepassing is.

³ 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 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	Lidmaatschapsnummer	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	2009	2008
Huurinkomsten	4	20.537	19.669
Met verhuur verbonden kosten	4	-104	62
NETTOHUURRESULTAAT		20.433	19.731
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
VASTGOEDRESULTAAT		20.431	19.725
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
VASTGOEDKOSTEN		-2.155	-2.244
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.276	17.481
Algemene kosten	6	-1.086	-1.148
Andere operationele opbrengsten en kosten		51	129
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		17.241	16.462
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-1.467	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9	1.877	8.688
OPERATIONEEL RESULTAAT		17.651	25.237
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
FINANCIEEL RESULTAAT	10	-4.850	-5.814
RESULTAAT VÓOR BELASTINGEN		12.801	19.423
Belastingen	11	5	-51
NETTORESULTAAT		12.806	19.372
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

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2009	2008
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

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

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	2009	2008
Vaste Activa		323.195	325.353
Immateriële vaste activa		27	12
Vastgoedbeleggingen ¹	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
Vlottende Activa		13.906	8.782
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
TOTAAL ACTIVA		337.101	334.135

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	2009	2008
Eigen vermogen		199.576	198.589
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders		199.576	198.589
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
Verplichtingen		137.525	135.546
Langlopende verplichtingen		88.381	99.750
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
Kortlopende verplichtingen		49.144	35.796
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
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		337.101	334.135

¹ Inclusief projectontwikkelingen

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

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	2009	2008
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
Balans op 31 december 2007		97.213	4.183	95.177	-6.916	60	189.717
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
Balans op 31 december 2008		97.213	4.183	108.740	-8.111	-3.436	198.589
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
Balans op 31 december 2009		97.213	4.183	110.607	-8.039	-4.388	199.576

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

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		470	626
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		12.407	7.413
Operationeel resultaat		17.651	25.237
Betaalde intresten (exclusief geactiveerde financieringskosten)		-5.112	-6.355
Andere niet operationele elementen		146	277
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:		-197	-8.074
- 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
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-81	-3.672
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
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.104	3.034
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
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-8.704	-10.603
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
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.069	470

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.

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.

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.

De gewone en de verwaterde winst (verlies) per aandeel

De gewone winst (verlies) 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 (verlies) per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

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.

Onder de projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde tijd enkel investeringen vergen zonder inkomsten te genereren.

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 vastgoedbevak 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 en projectontwikkelingen, 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 en projectontwikkelingen onderscheiden:

1. *onderhouds- en herstellingskosten*: dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "technische kosten".
2. *wederinstaatstellingskosten*: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt,...). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling". Wanneer de vertrekkende huurder een vergoeding betaald heeft om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen, worden deze ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling van een gebouw in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstaatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederinstaatstelling naar het resultaat overgebracht.
3. *renovatiewerken*: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. *huurvoordelen*: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van winkels creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse netto huur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan reële waarde. Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw of project zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be - publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een

globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0 % tot 12,5 % naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

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

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Aangezien Interinvest 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.

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

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

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 onderbrekingsperioden. 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 waardeverminderingverlies opgenomen.

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geclassificeerd in de "andere materiële vaste activa".

e. Vervreemding van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

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 of projectontwikkeling 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 reserves.

f. Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

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 waardeverminderingverliezen

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:	
o terreinen	0 %
o gebouwen	5 %
• andere materiële vaste activa	16 %

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

Waardeverminderingverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

b. Beleggingen

Beleggingen worden opgenomen en niet langer opgenomen op de transactiedatum indien de in- of verkoop van de belegging gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen

voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de vennootschap stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en vermindert met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de vennootschap worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de vennootschap, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

e. Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de vennootschap.

f. Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

g. Eigen-vermogensinstrumenten

Eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

h. Derivaten

De vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De vennootschap gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en worden na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde.

- **Derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking**
Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie wordt onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.
- **Hedge accounting**
De vennootschap heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als reële-waardeafdekking en kasstroomafdekking.

- **Reële-waarde afdekking**

Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die werden aangewezen en kwalificeren als reële-waardeafdekking worden opgenomen in de winst- en verliesrekening en dit samen met elke wijziging in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting welke toe te rekenen is aan het afgedekte risico.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de vennootschap de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De aanpassing van reële waarde naar de boekwaarde van het afgedekte element ontstaan uit het afgedekte risico wordt afgeschreven naar de winst- en verliesrekening vanaf die datum.

- **Kasstroomafdekking**

Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat. Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)".

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de vennootschap de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen wanneer de toekomstige transactie uiteindelijk wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

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 en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

Vergoeding na uitdiensttredingen

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

Dividenduitkering

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Gebeurtenissen na balansdatum

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 resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt.

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De rapportering per segment gebeurt binnen Intervest Retail volgens twee segmenteringsbasissen:

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in “baanwinkels en shoppingcentra” en “binnenstadswinkels”
2. **per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten in België weer waarin de vennootschap actief is, met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- De categorie “binnenstadswinkels” omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- De categorie “baanwinkels en shopping centra” betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Anderzijds vallen de shopping centra eveneens in deze categorie. Winkelcentra zijn complexen van verschillende winkels die commercieel op elkaar aangewezen zijn en waar er gemeenschappelijke commerciële en promotionele aspecten zijn.

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die door de vennootschap gedragen worden.

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Huurinkomsten	9.211	8.739	11.326	10.930	0	0	20.537	19.669
Met verhuur verbonden kosten	-18	-10	-86	72	0	0	-104	62
NETTOHUURRESULTAAT	9.193	8.729	11.240	11.002	0	0	20.433	19.731
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	-4	-2	-2	0	0	-2	-6
VASTGOEDRESULTAAT	9.193	8.725	11.238	11.000	0	0	20.431	19.725
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.885	8.524	10.628	10.271	-2.272	-2.333	17.241	16.462
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	87	-1.467	0	0	0	-1.467	87
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.460	6.623	417	2.065	0	0	1.877	8.688
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	10.345	15.234	9.578	12.336	-2.272	-2.333	17.651	25.237
Financieel resultaat	0	0	0	0	-4.850	-5.814	-4.850	-5.814
Belastingen	0	0	0	0	5	-51	5	-51
NETTORESULTAAT	10.345	15.234	9.578	12.336	-7.117	-8.198	12.806	19.372

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Binnenstads- winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Reële waarde van het vastgoed	163.869	161.670	157.698	162.761	321.567	324.431
waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	765	1.442	3.015	2.576	3.780	4.018
Investeringswaarde van het vastgoed	167.966	165.712	161.640	166.829	329.606	332.541
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,6 %	5,4 %	7,2 %	6,8 %	6,4 %	6,1 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	32.147	32.147	121.576	128.360	153.723	160.507
Bezettingsgraad (%)	100 %	100 %	98 %	99 %	99 %	99 %
Desinvesteringen tijdens het boekjaar	0	-783	-9.713	0	-9.713	-783

Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Huurinkomsten	14.578	14.011	3.472	3.261	2.487	2.397	20.537	19.669
Reële waarde van het vastgoed	225.851	234.926	50.091	45.148	45.625	44.357	321.567	324.431
Investeringswaarde van het vastgoed	231.497	240.799	51.343	46.276	46.766	45.466	329.606	332.541
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,5 %	6,0 %	6,9 %	7,2 %	5,5 %	5,4 %	6,4 %	6,1 %
(Des) investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-8.772	2.991	2.839	242	0	2	-5.933	3.235

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Huur	20.785	19.876
Huurlkortingen	-257	-207
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	9	0
Totaal huurinkomsten	20.537	19.669

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 huurlkortingen en huurlvoordelen. De huurlkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De huurinkomsten van Intervest Retail zijn verspreid over 151 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 44 % (45 % in 2008) van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 12 % van de huurinkomsten (12 % in 2008). In 2009 zijn er 4 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Retail (5 huurders in 2008).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	20.324	20.113
Tussen één en vijf jaar	22.377	21.685
Totaal van de toekomstige huurinkomsten	42.701	41.798

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-62	-74
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-102	-150
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	60	286
Totaal met verhuur verbonden kosten	-104	62

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.

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	81	114
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.186	1.369
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.267	1.483
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-81	-114
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.186	-1.369
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.267	-1.483
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing en huurlasten. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen of heeft dit uitbesteed aan een externe vastgoedbeheerder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN
Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Recurrente technische kosten	-119	-120
<i>Verzekeringspremies</i>	-119	-120
Niet recurrente technische kosten	-454	-530
<i>Groot onderhoud</i>	-468	-526
<i>Schadegevallen</i>	14	-4
Totaal technische kosten	-573	-650

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten en verzekeringspremies. 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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Makelaarscommissies	-44	-17
Publiciteit	-127	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-76	-85
Totaal commerciële kosten	-247	-102

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 onmiddellijkeerverhuuring, 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 toename van de commerciële kosten is voornamelijk het gevolg van publiciteits- en marketingacties voor het shoppingcentrum Julianus in Tongeren.

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Leegstandslasten van het boekjaar	-16	-162
Onroerende voorheffing leegstand	-112	-75
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-128	-237

De leegstandskosten zijn gedaald van € 0,2 miljoen in 2008 naar € 0,1 miljoen in 2009. Deze daling is te wijten aan het wegvallen van de leegstandskosten van Factory Shopping Messancy door de verkoop van dit center.

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.202	-1.252
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-172	-169
<i>Personeelsbeloningen</i>	-735	-761
<i>Overige kosten</i>	-295	-322
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.202	-1.252

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.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Belasting ICB	-159	-152
Bewaarhoudende bank	-29	-34
Ereloon commissaris	-73	-73
Bezoldigingen bestuurders	-40	-36
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-17	-13
Personeelsbeloningen	-476	-502
Overige kosten	-278	-324
Totaal algemene kosten	-1.086	-1.148

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.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009			2008		
	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	499	350	849	482	339	821
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	317	240	557	328	205	533
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	12	7	19	19	13	32
Ontslagvergoedingen	0	0	0	0	24	24
Sociale zekerheid	94	57	151	98	71	169
Variabele vergoedingen	33	19	52			
Overige lasten	43	27	70	37	26	63
Vergoedingen van het directiecomité	236	126	362	279	163	442
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	236	126	362	279	163	442
Totaal personeelsbeloningen	735	476	1.211	761	502	1.263

Het aantal werknemers op jaareinde 2009, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2008: respectievelijk 5 en 2) en 5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2008: respectievelijk 5 en 1).

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 uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. 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 vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandembroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Aanschaffingswaarde	21.538	574
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-11.825	209
Boekwaarde (reële waarde)	9.713	783
Verkoopkosten	-974	0
Verkoopprijs	9.220	870
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.467	87

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen betreft in 2009 voornamelijk de verkoop van de projectontwikkeling Shopping Park Olen, van appartementen in Vilvoorde en van twee niet-strategische panden in Overijse en Bastogne.

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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	9.258	21.375
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-7.357	-7.700
Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen	1.901	13.675
Negatieve variatie op projectontwikkelingen	-93	-2.225
Subtotaal variatie op projectontwikkelingen	-93	-2.225
Afboeking verschil op de verwerving van de aandelen van Pegasus Vastgoedmaatschappij nv	0	-2.646
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-26	-116
Andere variaties	95	0
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69	-2.762
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.877	8.688

De positieve variatie van de reële waarde in 2009 van € 1,9 miljoen is het gevolg van de variatie op de vastgoedbeleggingen (€ 2,0 miljoen) en projectontwikkelingen (- € 0,1 miljoen). De waardeschommelingen van de vastgoedbeleggingen bestaan enerzijds uit waardestijgingen (€ 9,4 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 7,4 miljoen). De waardedaling van de projectontwikkelingen (- € 0,1 miljoen) heeft betrekking op het project te Olen.

TOELICHTING 10. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Financiële opbrengsten	201	293
Interestkosten met vaste interestvoet	-4.194	-3.166
Interestkosten met variabele interestvoet	-819	-2.638
Andere financiële kosten	-34	-28
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-822	-461
Variaties in financiële vaste activa	818	186
Totaal financieel resultaat	-4.850	-5.814

Het financiële resultaat bedraagt - € 4,9 miljoen tegenover - € 5,8 miljoen vorig jaar. De daling van de financieringskosten van de bevak is het gevolg van de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt.

Het financieel resultaat bevat in 2009 eveneens de herwaardering van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,8 miljoen (- € 0,5 miljoen).

De variaties in financiële vaste activa bevat de herwaardering van de deelneming in EuroInvest Retail Properties NV.

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-3.525	-3.288
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.488	-2.516
Totaal interestkosten	-5.013	-5.804

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2009 4,4 % (2008: 4,9 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2009 3,1 % (2008: 4,8 %).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2010 van de interestlasten van de op 31 december 2009 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2009 bedraagt circa € 6,1 miljoen (voor 2008: € 6,1 miljoen).

TOELICHTING 11. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Vennootschapsbelasting	5	-51
Totaal belastingen	5	-51

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

	2009	2008
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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Nettoresultaat	12.806	19.372
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen (-)	148	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) (+/-)	822	461
Variaties reële waarde van financiële vaste activa	-818	-186
Andere niet-kasstroomverrichtingen (+/-)	26	2.762
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.467	-87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-1.903	-11.450
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	12.548	10.865
Verplichte uitkering 80 %	10.038	8.692
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.400	10.872

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Retail nv, bedraagt € 12,4 miljoen in 2009 ten opzichte van € 10,9 miljoen in 2008.

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80 %.

Intervest Retail opteert ervoor om 100 % van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2009	2008
Gewone nettoresultaat per aandeel	2,52	3,81
Verwaterde nettoresultaat per aandeel	2,52	3,81
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,44	2,14

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 2,44 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 7 april 2010. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2009	2008
Dividend per aandeel (in €)	2,44	2,14
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	12.392	10.868
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100%	100%

TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

Investerings- en herwaarderingsstabel <i>in duizenden €</i>	Vastgoedbeleggingen		Projectontwikkelingen		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Saldo per einde van het vorige boekjaar	317.076	272.057	7.355	21.556	324.431	293.613
Aanschaffingen vastgoedbeleggingen	0	1.050	0	0	0	1.050
Aanschaffingen projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	0
Vastgoed verworven via aankoop vastgoedvennootschappen	0	16.134	0	0	0	16.134
Geactiveerde latere uitgaven	3.645	2.251	93	348	3.738	2.599
Geactiveerde financieringskosten	14	0	0	369	14	369
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-456	-783	0	0	-456	-783
Overboekingen van projectontwikkelingen	0	17.429	0	-17.429	0	0
Overboekingen naar projectontwikkelingen	-613	-4.736	613	4.736	0	0
Overboekingen van (naar) activa bestemd voor verkoop (+/-)	0	0	-7.968	0	-7.968	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	1.901	13.674	-93	-2.225	1.808	11.449
Saldo per einde van het boekjaar	321.567	317.076	0	7.355	321.567	324.431
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	329.606	325.003	0	7.539	329.606	332.542

De projectontwikkelingen bevatten Shopping Park Olen dat eind 2009 getransfereerd is naar activa bestemd voor verkoop wegens het bereiken van een principieel akkoord betreffende de desinvestering van de gronden en resterende gebouwen van dit project.

TOELICHTING 14. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Deelneming Messancy Outlet Management	0	50
Deelneming EuroInvest Retail Properties	1.392	578
Totaal financiële activa	1.392	628

TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA**Activa bestemd voor verkoop**

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Projectontwikkeling Shopping Park Olen	7.225	0
Vilvoorde Leuvenestraat - appartementen	424	1.246
Totaal activa bestemd voor verkoop	7.649	1.246

De activa bestemd voor verkoop bevatten de projectontwikkeling Shopping Park Olen en de reeds opgelopen bouwkosten voor de appartementen in het project te Vilvoorde. Intervest Retail heeft in het vierde kwartaal van 2009 een principiële akkoord bereikt om de gronden en resterende gebouwen van het project Shopping Park Olen te desinvesteren. In januari 2010, na afhandeling van de bestaande voorkeuren met meerdere partijen, heeft Intervest Retail de verkoopakte ondertekend met de koper, de projectontwikkelaar Shopping Park Olen en is de verkoopprijs betaald.

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Openstaande handelsvorderingen	338	409
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	19	8
Dubieuze debiteuren	367	272
Voorziening dubieuze debiteuren	-367	-272
Totaal handelsvorderingen	357	417

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 6 dagen.

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
vorderingen < 30 dagen	124	285
vorderingen 30-90 dagen	3	105
vorderingen > 90 dagen	211	19
Totaal openstaande handelsvorderingen	338	409

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Terug te vorderen BTW	101	489
Terug te vorderen roerende voorheffing	978	983
Vorderingen op verzekeringen	3	922
Vordering op verbonden vennootschappen	1.408	1.744
Terug te vorderen BTW Factory Shopping Messancy (toelichting 24)	2.111	2.111
Overige vorderingen	71	113
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.672	6.362

De openstaande vordering op verzekeringen heeft in 2008 betrekking op de te ontvangen schadevergoeding voor de brand in het winkelpand te Andenne die tijdens de herontwikkeling van de site ontvangen is.

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

TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal
		beweging	uitstaand	gecreëer	aantal
		in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
		74	74	3	3
15.06.1987	Oprichting				
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 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

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

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 4 april 2007, i.e. vanaf 18 mei 2007. Deze toelating geldt tot 18 mei 2012. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 4 april 2010. Deze toelating is hernieuwbaar.

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

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

De raad van bestuur heeft in 2009 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

Inkoop van eigen aandelen

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

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

Kapitaalverhoging

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

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

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

Uitgiftepremies

in duizenden €

Datum	Verrichting	2009	2008
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

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

in duizenden €

	2009	2008
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.111	-6.916
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-139	-812
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	211	20
Impact als gevolg van bedrijfscombinaties	0	-403
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.039	-8.111

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

TOELICHTING 17. VOORZIENINGEN

in duizenden €

	2009	2008
Langlopende voorzieningen	320	215
Voorziening fiscale discussies	195	195
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	125	0
Overige voorzieningen	0	20
Totaal voorzieningen	320	215

Onder de langlopende voorzieningen zijn de huurgaranties opgenomen die ontstaan zijn uit de verkoop van de projectontwikkeling Shopping Park Olen.

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 24.

TOELICHTING 18. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Handelsschulden	1.435	1.343
Voorschotten ontvangen van huurders	488	297
Te ontvangen facturen	97	372
Andere kortlopende schulden	2.280	1.830
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.300	3.842

De toename van de handelsschulden en andere kortlopende schulden met € 0,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door een bijkomende voorziening voor de BTW-regularisatie met betrekking tot de verkoop van Factory Shopping Messancy naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van Eerste Aanleg (zie toelichting 24).

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Te betalen dividenden	405	67
Verplichtingen met betrekking tot wederin staatstelling van vastgoedbeleggingen	0	1.436
Ontvangen voorschotten met betrekking tot activa bestemd voor verkoop	117	1.605
Andere kortlopende verplichtingen	159	151
Totaal andere kortlopende verplichtingen	681	3.259

De kortlopende verplichtingen bevatten in 2008 de uit te voeren wederin staatstellingswerken naar aanleiding van de brand te Andenne (€ 1,4 miljoen) en de voorschotten ontvangen op de verkoop van de appartementen in Vilvoorde (€ 1,6 miljoen).

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Toe te rekenen interestkosten	580	701
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	581	420
Totaal overlopende rekeningen	1.161	1.121

TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijn

in duizenden €	2009				2008			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 j en < 5 j	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 j en < 5 j	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	42.791	82.991	0	125.782	27.569	81.038	15.000	123.607
Indekkingsderivaten	208	5.002	0	5.210		3.436		3.436
Niet opgenomen kredietlijnen	0	12.650	0	12.650	10.200	0	0	10.200
Financiële leasing	3	14	3	20	5	4	0	9
TOTAAL	43.002	100.657	3	143.662	37.775	84.477	15.000	137.252
Procentueel aandeel	30 %	70 %	0 %	100 %	28 %	61 %	11%	100 %

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

in duizenden €	2009					2008				
	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	%
Variabel	17.395	27.350	0	44.745	36 %	27.195	0	15.000	42.195	34 %
Vast rentend	25.400	55.655	3	81.058	64 %	380	81.041	0	81.421	66 %
TOTAAL	42.795	83.005	3	125.803	100 %	27.575	81.041	15.000	123.616	100 %

Opdeling volgens de soort kredieten

in duizenden €	2009		2008	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Termijnvoorschotten	1.038	1 %	1.412	1%
Vast voorschot	124.745	99 %	122.195	99 %
Financiële leasing	20	0 %	9	0 %
TOTAAL	125.803	100 %	123.616	100 %

TOELICHTING 20. FINANCIËLE DERIVATEN

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

Intervest Retail classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief zijn.

- Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen worden opgenomen in het globaalresultaat op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)". Op deze swaps is bijgevolg fair value hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)" in het financieel resultaat.

Reële waarde en de boekwaarde van de financiële derivaten op jaareinde

<i>in duizenden €</i>	Start datum	Einde datum	Rente-voet	Nominale waarde	Effectieve hedge	Reële waarde	
						2009	2008
1 IRS	20.12.2006	19.03.2010	4,12 %	25.000	Ja	-208	-543
2 IRS callable vanaf 15.04.09	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Nee	-697	-461
3 IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Nee	-2.211	-1.517
4 IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Ja	-1.393	-915
5 IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Nee	-701	0
Reële waarde financiële derivaten						-5.210	-3.436

Deze renteswaps hebben op 31 december 2009 een negatieve marktwaarde van - € 5,2 miljoen (nominale waarde € 105 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de sterke daling van de rentevoeten in 2009.

Intervest Retail classificeert op 31 december 2009 renteswaps 1 en 4 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. Op deze swaps is bijgevolg fair value hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord (onder "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva") en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. Rentswap 5 zal effectief worden op 19 maart 2010 als verlenging van interest rate swap 1 die op die datum tot een einde komt. De waardeschommelingen van renteswaps 2 en 3 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De methode voor het bepalen van de effectiviteit van een financieel derivaat is als volgt:

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

Voor een beschrijving van de financiële risico's verbonden aan de financiële derivaten wordt verwezen naar het hoofdstuk "Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen" in de Corporate governance verklaring in het Verslag van de raad van bestuur.

Reële waarde en de boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in duizenden €	2009		2008	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	81.058	81.120	81.421	81.500

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

TOELICHTING 21. VERBONDEN PARTIJEN

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

Bestuurders en directieleden

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

in duizenden €	2009	2008
Bestuurders	80	71
Directieleden	362	442
Totaal	442	513

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

TOELICHTING 22. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang In duizenden	
				2009	2008
Messancy Outlet Management nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0480 162 668	-	0	3
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	3

De dochteronderneming Messancy Outlet Management is in de loop van het boekjaar 2009 vereffend. De vereffening werd afgesloten op 4 december 2009 en dit overeenkomstig het door de Rechtbank goedgekeurde plan voor de verdeling.

TOELICHTING 23. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>Incl. niet-afrekbare BTW; in duizenden €</i>	2009	2008
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	71	71
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de:		
- andere controleopdrachten	2	6
- belastingsadviesopdrachten	0	41
- andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
Totaal honorarium commissaris	73	116

TOELICHTING 24. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

1. Controle BBI (BTW) - Factory Shopping Messancy

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

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

Eind 2007 is Intervest Retail overgegaan tot de betaling van de naheffing zonder nadelige erkenning en met voorbehoud van alle recht. Intervest Retail heeft vervolgens een vordering tot teruggaaf van de BTW ingediend bij de Rechtbank van eerste aanleg daar het standpunt van de Bijzondere Belastinginspectie Gent ten gronde wordt betwist. In haar vonnis van 23 oktober 2009 heeft de Rechtbank van eerste aanleg geoordeeld dat Intervest Retail slechts recht heeft op een teruggave van BTW ten belope van € 24.694. Intervest Retail heeft daarop eind 2009 een procedure ingeleid voor het Hof van beroep te Antwerpen. Deze procedure is momenteel lopende waarbij de pleitdatum voorzien is in februari 2011.

In het kader van de verkoop van het outlet center Factory Shopping Messancy dient verder de uitgeoefende BTW-afrekbare van de bouwkosten pro-rata temporis te worden herzien. Hiervoor is een voorziening opgenomen in de jaarrekening. De potentiële aanwending van deze voorziening hangt samen met de uitspraak van het Hof van beroep aangaande de BTW-afrekbare van de bouwkosten van het outlet center.

Een gelijkaardige afrekbare-regeling inzake BTW op de constructie en exploitatie van shoppingcentra is door Intervest Retail eveneens toegepast voor Julianus Shopping Center in Tongeren. Voor dit shopping center heeft de Bijzondere Belastinginspectie Gent een controle uitgevoerd in de loop van 2008 en 2009 waarbij medio 2009 door Intervest Retail een regularisatie, na akkoordverklaring van de BTW-administratie, van de BTW-afrekbare op de constructiekost van Shopping Julianus in Tongeren doorgevoerd is.

2. Waarborgen inzake financiering

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

TOELICHTING 25. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In januari 2010, na afhandeling van de bestaande voorkeprechten met meerdere partijen, heeft Intervest Retail de verkoopakte ondertekend met de koper, de projectontwikkelaar Shopping Park Olen en is de verkoopprijs betaald.

Er zijn verder geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2009.

TOELICHTING 26: SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 100 218

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	8,8	1,0	9,3 (VTE)	9,9 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	14.995	960	15.955 (T)	17.027 (T)
Personeelskosten	102			700 (T)	790 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	0 (T)	0 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	8	1	8,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	8	1	8,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens geslacht				
Mannen	120	1		1,0
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201			
Hoger niet-universitair onderwijs	1202			
Universitair onderwijs	1203	1		
Vrouwen	121	7	1	7,5
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211		1	
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	4		
Universitair onderwijs	1213	3		
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	8	1	8,5
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
 Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven

Volgens de aard van de overeenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205			
210			
211			
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het bj een einde nam

Volgens de aard van de overeenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Bruggpensioen
 Afdanking
 Andere reden
 Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	1		1,0
310	1		1,0
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	1		1,0
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele opleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5801	2	5811	7
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	19	5812	155
Nettokosten voor de onderneming	5803	3.222	5813	24.440
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	3.222	58131	24.440
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	2	5811	7
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	19	5812	155
Nettokosten voor de onderneming	5803	3.222	5813	24.440
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	3.222	58131	24.440
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	