

INTERVEST RETAIL

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0431.391.860 RPR Antwerpen
B.T.W.-Nr. BE 431.391.860 (gedeeltelijk onderworpen)

Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2008

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2008 en dat werd afgesloten op 31 december 2008. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarverslag van de vennootschap per 30 juni 2008.

Vermits de vennootschap haar dochterondernemingen Messancy Outlet Management nv en EuroInvest Retail Properties nv dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschappen) dient Intervest Retail nv niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, doch tevens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

De invloed van de integraal geconsolideerde dochtervennootschap Messancy Outlet Management nv op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Retail nv is evenwel beperkt vermits deze dochtervennootschap in vereffening gesteld is na de verkoop van het outlet center Factory Shopping Messancy. Het effect van EuroInvest Retail Properties nv, eigenaar van enkele baanwinkels, op het geconsolideerde operationele resultaat, is eveneens beperkt.

Middels het KB van 21 juni 2006 wordt aan de vastgoedbevaks de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform IFRS op te stellen. Intervest Retail nv heeft geopteerd voor deze mogelijkheid.

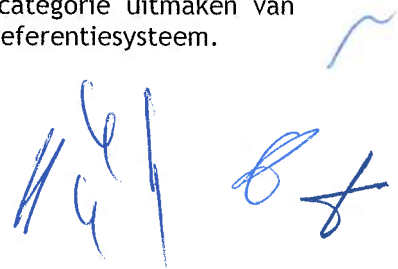
Dit jaarverslag, dat conform artikel 119 laatste lid van het Wetboek van Vennootschappen zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen beiden opgesteld volgens de IFRS-normen, worden te uwer beschikking gesteld.

1. ONTWIKKELING, RESULTATEN EN RISICO'S VAN DE ONDERNEMING

1. Waardering vastgoed

Voor zover nog nodig wenst de raad van bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de vennootschap in december 1998 erkend werd als vastgoedbevak waardoor de materiële vaste activa moeten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 55 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks dd. 10 april 1995).

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 1 januari 2005 hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS dienen op te stellen. De vastgoedbevaks, die een bijzondere categorie uitmaken van beursgenoteerde collectieve beleggingsinstellingen, hanteren eveneens dit referentiesysteem.



2. Belangrijke gebeurtenissen van 2008¹

Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail neemt in 2008 toe met € 3,0 miljoen tot € 20,1 miljoen (€ 17,1 miljoen). Deze stijging bestaat voornamelijk:

- voor € 1,2 miljoen uit het nieuwe winkelcentrum Julianus in Tongeren dat in maart 2008 succesvol geopend is
- voor € 1,3 miljoen uit huurinkomsten van de eind 2007 verworven baanwinkelportefeuille verhuurd aan Decor Heytens
- voor € 0,7 miljoen uit hogere huurinkomsten en indexaties uit de bestaande vastgoedportefeuille
- uit het wegvallen van de huurinkomsten alsook de financiële tegemoetkomingen voor de huurders en de dubieuze debiteuren van het verkochte outlet center Factory Shopping Messancy.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen in 2008 tot € 2,3 miljoen (€ 4,1 miljoen). Deze daling met € 1,8 miljoen is voornamelijk te wijten aan het wegvallen van de marketing- en servicekosten van Factory Shopping Messancy door de verkoop van dit center eind 2007.

Door de daling van de vastgoedkosten en de toename van de huurinkomsten stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2008 met € 4,8 miljoen tot € 16,8 miljoen (€ 12,0 miljoen).

Het **resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,1 miljoen door de ruiltransactie van het vastgoed gelegen aan de Bruul in Mechelen. In 2007 bevatte het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen een minderwaarde van € 19,5 miljoen op de verkoop van Factory Shopping Messancy en drie niet-strategische panden.

De **positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het boekjaar 2008 bedraagt € 11,4 miljoen (€ 36,0 miljoen) of 4 % op de waarde van de portefeuille. Dit positieve effect ontstaat door waardeinstijgingen als gevolg van de schatting van de vastgoeddeskundigen en de niet-gerealiseerde meerwaarde op de projectontwikkeling Julianus voor € 3,9 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde van het project.

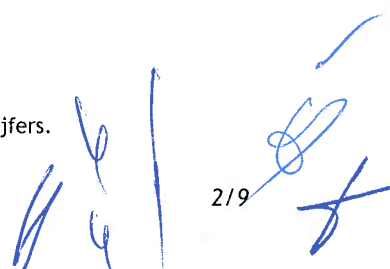
Het **financiële resultaat** bedraagt - € 5,8 miljoen (- € 4,6 miljoen) door een verhoging van de interestlasten ten gevolge van de investeringen in het winkelcentrum Julianus in Tongeren en de verwerving van de Heytens portefeuille eind 2007. De herwaardering van financiële derivaten, opgenomen in het financieel resultaat, bevat in 2008 de variatie in de marktwaarde van de interest rate swap die conform IAS 39 niet als hedging-instrument kan geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,5 miljoen (€ 0 miljoen).

De **nettowinst** van Intervest Retail voor boekjaar 2008 bedraagt € 22,0 miljoen (€ 23,9 miljoen). Deze nettowinst kan opgedeeld worden in:

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 10,9 miljoen in vergelijking met € 7,5 miljoen in 2007. Deze toename met 46 % is het gevolg van de opening van winkelcentrum Julianus in Tongeren, de verwerving van de Heytens portefeuille en de verkoop van het slecht renderende outlet center Factory Shopping Messancy
- het resultaat op de portefeuille van € 11,5 miljoen in vergelijking met € 16,5 miljoen vorig jaar als gevolg van de opwaardering van de vastgoedportefeuille
- de herwaardering van de financiële derivaten conform IAS 39 en andere niet uitkeerbare elementen voor een bedrag van - € 0,4 miljoen (€ 0 miljoen).

Voor het boekjaar 2008 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail dus toe tot € 10,9 miljoen (€ 7,5 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2008 een brutodividend van € 2,14 per aandeel vergeleken met € 1,47 in 2007. Dit betekent een stijging van het dividend met 46 % per aandeel.

¹ De bespreking van de belangrijkste gebeurtenissen van 2008 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers.



De reële waarde van de portefeuille op 31 december 2008 bedraagt € 327 miljoen (€ 313 miljoen). Deze stijging met € 14 miljoen is voornamelijk het gevolg van waardestijgingen op de bestaande winkelportefeuille voor € 11 miljoen (of 3,5 %) en investeringen in de portefeuille voor € 4 miljoen.

Op 31 december 2008 bedraagt de nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 39,23 (€ 36,97). Daar de beurskoers € 28,49 bedraagt per 31 december 2008, noteert het aandeel Intervest Retail met een discount van 27 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

Conform de berekeningsmethode van artikel 6 van het KB van 21 juni 2006, bedraagt de schuldgraad 39 % op 31 december 2008 (43 %).

3. *Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap per 31 december 2008 bedraagt € 97.213.233,32.*

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar per 31 december 2008 geen wijzigingen.

4. *Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.*

a. De geconsolideerde jaarrekening

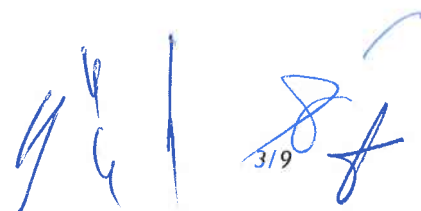
De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31 december 2008 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2008 bedraagt € 20.054.018, terwijl de vastgoed- en algemene kosten € 3.288.650 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2008 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 16.765.368.
- De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2008 bedragen € 79.465 en de financiële kosten € 6.310.029 (inclusief de herwaardering van de financiële derivaten conform IAS 39)
- Er wordt een winst op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 11.502.113 voornamelijk dankzij de sterke vraag naar winkelpanden op de investeringsmarkt.
- De nettowinst van het boekjaar bedraagt € 21.985.734.

b. De enkelvoudige jaarrekening

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2008 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2008 bedraagt € 19.725.500, terwijl de vastgoed- en algemene kosten € 3.262.629 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2008 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 16.462.871.
- De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2008 bedragen € 292.862 en de financiële kosten € 6.107.222 (inclusief de herwaardering van de financiële derivaten conform IAS 39)
- Er wordt een winst op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 8.774.745 voornamelijk dankzij de sterke vraag naar winkelpanden op de investeringsmarkt.
- De nettowinst van het boekjaar bedraagt € 19.372.071.



3/9

5. Risicomanagement

De Wet van 13 januari 2006 (zoals verschenen in het Staatsblad op 20 januari 2006) wijzigde artikel 96, 1° van het Wetboek van Vennootschappen aangaande de inhoud van het jaarverslag. Conform deze wetswijziging geeft de vennootschap hieronder een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

De raad van bestuur van Intervest Retail besteedt aandacht aan het risicomanagement binnen de vennootschap. Strategisch risicomanagement geeft op een systematische, gestructureerde en proactieve wijze inzicht in de kansen en bedreigingen van de vennootschap en leidt tot het vaststellen van relevante beheersmaatregelen en management-systemen. De raad van bestuur van Intervest Retail heeft in 2008 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Retail onderhevig is. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen immers een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest Retail.

Strategische risico's

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Intervest Retail maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid zoals de keuze van:

- type vastgoed: er is in principe gekozen voor beleggen in (alle typen van) winkelpanden, waarbij gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen binnenstadswinkels en baanwinkels en een goede geografische spreiding over België op goede locaties.
- tijdstip van beleggen: op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten.

Operationele risico's

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd zoals:

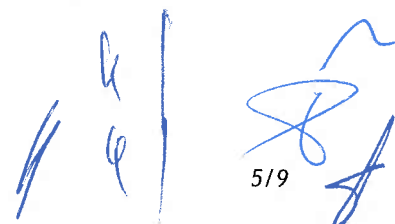
- investeringsrisico's: binnen Intervest Retail zijn er interne controle maatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.
- verhuurrisico's: deze hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Intervest Retail inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externe taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt per kwartaal de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.
- kostenbeheersingsrisico's: het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Retail zijn verschillende interne controle maatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen.

- debiteurenrisico's: binnen Intervest Retail gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen gestort of bankgaranties gesteld. Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De financiële en property administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden.
- juridische en fiscale risico's: met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Intervest Retail is verder verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen. Fiscaliteit speelt bij het beleggen in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit taks, split-acquisitions, onroerende voorheffing, enz). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

Financiële risico's

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

- financieringsrisico: de vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de retailportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling van de retailmarktcyclus. Intervest Retail streeft steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Retail ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de lange termijn financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar.
- liquiditeitsrisico: Intervest Retail dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand, faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient Intervest Retail te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft Intervest Retail voorzien in voldoende kredietruimte bij haar financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.
- renterisico: als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding eenderde korte termijn vreemd vermogen (met variabele rente) en tweederde lange termijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Gedurende 2008 zijn een aantal renteswaps afgesloten met een looptijd van 5 jaar om het renterisico in de toekomst te beperken.



5/9

Compliance risico's

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Intervest Retail beperkt dit risico door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers en bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest Retail in het verleden reeds een interne gedragscode (code of conduct) en een klokkenluiderregeling opgesteld.

6. Relevante inlichtingen openbare overnamebieding

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen vereist conform artikel 34 van het K.B. van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2008 van de vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

7. Melding van 30 % participaties

VastNed Retail nv en CFB (Belgique) nv hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 medegedeeld dat zij in onderling overleg handelen en samen meer dan 30% van de effecten met stemrecht houden.

2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2008 van Intervest Retail nv als volgt te bestemmen:

In duizenden €

- winst van het boekjaar 2008	€ 21.986
- toerekening van portefeuilleresultaat op onbeschikbare reserves	- € 11.502
- toerekening van herwaarderingsmeerwaarde op financiële derivaten aan de variatie van financiële activa en passiva	€ 461
- over te dragen winst	<u>€ 10.945</u>

Aan de algemene vergadering van de aandeelhouders zal op 1 april 2008 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,14 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,82 netto na aftrek van 15 % roerende voorheffing. Rekening houdende met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 10.868.044².

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien, conform haar politiek, Intervest Retail ook in 2008 100 % van de uitkeerbare winst uitkeert.

3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Er zijn geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2008.

² Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet de geconsolideerde winst, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.

4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - BIJKANTOREN

Op gebied van research en ontwikkeling werden door onze vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5. BEZIT EIGEN AANDELEN

Intervest Retail nv bezit geen eigen aandelen, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

6. BEZOLDIGINGEN VAN BESTUURDERS EN LEIDINGGEVENDE PERSONEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. De onafhankelijke, niet gedelegeerde bestuurders van de vennootschap ontvangen met betrekking tot het voorbije boekjaar rechtstreeks en onrechtstreeks de hierna vermelde bezoldigingen binnen de vennootschap. Er werden geen tantièmes toegekend.

- de heer Paul Christiaens:	€ 15.000,-
- de heer Gérard Philippson:	€ 14.000,-
- de heer Nick Van Ommen:	€ 14.000,-
- EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Chris Peeters:	€ 14.000,-

2. Het bedrag van de vaste vergoeding die in 2008 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité en de gedelegeerde bestuurder bedraagt € 343.396, verhoogd met een variabele vergoeding van € 70.000.. Tevens is in 2008 een uitzonderlijke bonus toegekend voor een bedrag van € 43.000 aan bepaalde bezoldigde leden van het directiecomité voor hun loyaliteit en prestaties geleverd tijdens de overnameprocedure die zich op groepsniveau heeft voorgedaan in de eerste helft van 2008, weliswaar niet resulterend in een overname. Aangezien het directiecomité in 2008 uit slechts drie personen bestaat die vergoed worden voor hun prestaties, is de raad van bestuur om privacy redenen van oordeel dat een gemeenschappelijke bekendmaking van het totaal vergoedingspakket hier volstaat.

3. Er vonden geen belangrijke (> 500 stuks) verwervingen en overdrachten van stemrecht-verlenende effecten van de vennootschap plaats gedurende het afgelopen boekjaar, door leden van de raad van bestuur of door leden van het directiecomité of door personen die nauw gelieerd zijn met personen met dergelijke leidinggevende verantwoordelijkheid.

7. FINANCIËLE DERIVATEN

Hierna geeft de raad van bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de vennootschap van financiële derivaten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

De leningen met een vaste rente bedragen per 31 december 2008 in totaal € 81.421(000). Het gedeelte van de opgenomen leningen met een variabele rente is € 42.195(000).

Handwritten signatures and the number 719.

Op 31 december 2008 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

1. een interest rate swap voor een bedrag van € 25 miljoen die vervalt op 19 maart 2010. De rentevoet van de swap bedraagt 4,12 %
2. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 15 april 2013, callable per kwartaal vanaf 15 april 2009, aan 3,93 %
3. een interest rate swap voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 6 oktober 2013, aan 4,43 %
4. een interest rate swap voor een bedrag van € 20 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 16 december 2013 aan 4,105 %

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van deze financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening (onder "Financieel resultaat: herwaardering van financiële derivaten (IAS 39)"), tenzij het derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting. Deze winsten of verliezen maken evenwel geen deel uit van het operationeel uitkeerbaar resultaat en beïnvloeden bijgevolg de dividenduitkering niet.

Intervest Retail classificeert renteswaps 1, 3 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.

8. CORPORATE GOVERNANCE

Naast de naleving van de algemene en de sector-specifieke wetgeving en van de eigen statuten legt de raad van bestuur van Intervest Retail zich hoge normen op in verband met het deugdelijk ondernemingsbestuur.

Intervest Retail onderschrijft daarom de geest en de 9 principes van de vrijwillige Belgische Corporate Governance Code van 9 december 2004. De raad van bestuur van Intervest Retail stelde bijgevolg een intern "corporate governance charter" op dat regelmatig bijgewerkt wordt. Dit charter kan geraadpleegd worden op de website van de onderneming (www.intervestretail.be).

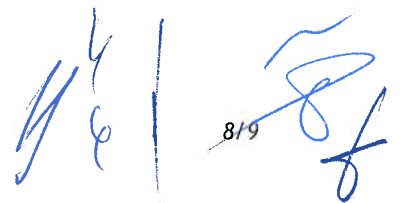
De raad van bestuur heeft echter geoordeeld dat het gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de code niet navolgt.

Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" principe (comply or explain) is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang, het korte beursverleden en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide bevak-wetgeving.

De draagwijdte en de afwijkingen worden toegelicht in het corporate governance hoofdstuk in de Jaarbrochure. Dit bevat ook de hoofdlijnen en de feitelijke gegevens van de huidige corporate governance structuur.

9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, ter uw goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elke een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2008. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2008 werden ter uw beschikking gesteld.



8/9

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 16 februari 2009.

De raad van bestuur,



De heer Reinier van Gerrevink



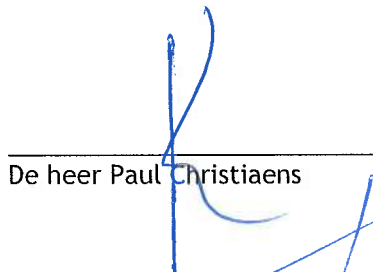
De heer Hubert Roovers



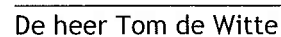
De heer Nick van Ommen



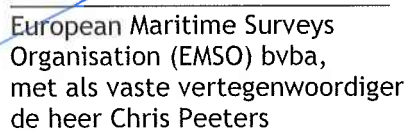
De heer Gerard Philippon



De heer Paul Christiaens



De heer Tom de Witte



European Maritime Surveys
Organisation (EMSO) bvba,
met als vaste vertegenwoordiger
de heer Chris Peeters