

Antwerpen, 22 februari 2011

INTERVEST RETAIL

Brutodividend per aandeel: € 2,50 (+ 2,5 %)

Toename van operationeel uitkeerbaar resultaat met 2,5 %

Toename reële waarde van de vastgoedportefeuille met 1,5 %¹

Lage schuldgraad: 37 %



Julianus Shopping - Tongeren

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN 2010

De waarde van het winkelvastgoed in België heeft een sterk herstel gekend in 2010. Zowel privé investeerders als professionele investeerders beschouwen kwalitatief winkelvastgoed als een investering met een beperkt risico. Enerzijds is dit goed nieuws aangezien mede hierdoor de waarde van het patrimonium van Intervest Retail is verhoogd. De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in 2010 in globaliteit met 1,5 % toegenomen en bedraagt op 31 december 2010 € 329 miljoen.

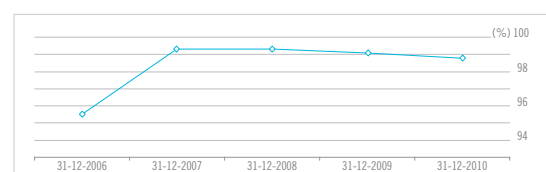
Anderzijds beperkt deze sterke vraag en het beperkte aanbod de expansiemogelijkheden van Intervest Retail in een kleine en mature markt. De bevak heeft in 2010 geen bijkomende investeringen uitgevoerd door het gebrek aan dossiers die voldoende kwalitatief zijn in vergelijking met de bestaande vastgoedportefeuille van de bevak.

Eens te meer is in 2010 de aandacht van de vastgoedbevak uitgegaan naar een intensief asset management om huurhernieuwingen te realiseren en de waarde van de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Voor winkelcentrum Shopping Julianus in Tongeren is een uitgebreide marketingcampagne gevoerd en ook de branchemix is aangepast. Belangrijk hierbij is dat het winkelcentrum in de loop van het derde kwartaal van 2011 een supermarkt (Smatch) mag verwelkomen. Met uitzondering van enkele huurders (380 m²) die het winkelcentrum midden maart zullen verlaten, blijft het overgrote deel van de winkelloppervlakte (7.842m²) ingenomen door de reeds bestaande of door nieuwe huurders, evenwel vaak met aangepaste huurvoorwaarden in het voordeel van de huurders.

De overige huurhernieuwingen die in 2010 zijn afgesloten, zijn telkens aan betere huurvoorwaarden gebeurd. De bezettingsgraad² van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail bedraagt 98,8 % op 31 december 2010 hetgeen de kwaliteit van de portefeuille bevestigt.

Bezettingsgraad



¹ Op basis van gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

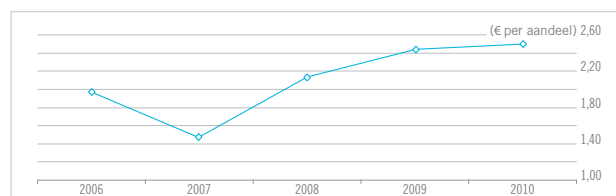
² De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.



□ Retail Park - Andenne

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Retail is in 2010 toegenomen tot € 12,7 miljoen (€ 12,4 miljoen in 2009). Voor het boekjaar 2010 kan de vastgoedbevak haar aandeelhouders dan ook een brutodividend³ aanbieden van € 2,50 per aandeel in vergelijking met € 2,44 per aandeel voor boekjaar 2009 wat een stijging van 2,5 % betekent. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel op basis van de beurskoers op 31 december 2010, 5,8 %.

Brutodividend



“Het dividend van Intervest Retail stijgt in 2010 met 2,5 % tot € 2,50 per aandeel.”

Het voorbije jaar heeft ook duurzaamheid op de agenda van de bevak gestaan. De focus van deze activiteiten heeft gelegen op een grondige analyse van de gezondheids- en veiligheidsrisico's in de gebouwen van de bevak, meer bepaald de inventarisatie van de asbest- en brandveiligheidsrisico's. De resultaten van deze analyses zijn bevredigend en waar nodig worden gepaste initiatieven ter verbetering genomen.

In 2010 is ook de basis gelegd voor het uitvoeren van een aantal herontwikkelingsprojecten in 2011. Zo is de bouwaanvraag ingediend voor de herontwikkeling en upgradering van het retailpark Roosevelt in Vilvoorde evenals voor de verbouwing van het pand op de Bruul 42-44 in Mechelen.

³ Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers.

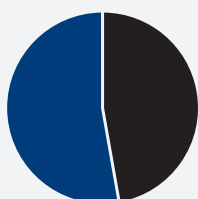
Evolutie vastgoedportefeuille in 2010

Vastgoedbevak Intervest Retail is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op winkelvastgoed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders.

Op 31 december 2010 is deze risicospreiding als volgt:

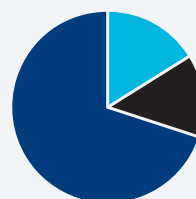
Spreiding naar type winkelpand

- 53% Baanwinkels en shoppingcentra
- 47% Binnenstadswinkels



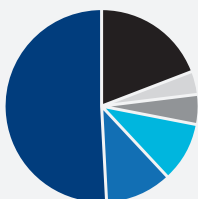
Geografische spreiding

- 70% Vlaanderen
- 14% Brussel
- 16% Wallonië



Spreiding naar aard van de huurders

- 51% Kleding, schoenen en accessoires
- 19% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- 11% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- 10% Voedingsspecialzaken en warenhuizen
- 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- 4% Overige



□ H&M - Brugge

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2010	31.12.2009
Reële waarde van de portefeuille (€ 000)	329.142	324.338
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	159.581	159.633
Bezettingsgraad (%)	98,8 %	99,1 %



□ Zara - Brussel

Op 31 december 2010 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 329 miljoen (€ 324 miljoen op 31 december 2009). De schaarste op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed heeft in 2010 geresulteerd in een waardegroei van de vastgoedportefeuille met € 5 miljoen of 1,5 % op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze waardegroei is voornamelijk het gevolg van het verlagen van de rendementen maar is eveneens gunstig beïnvloed door de inwerkingtreding van verschillende nieuwe huurovereenkomsten en huurhervormingen die zijn afgesloten aan hogere huurprijzen.

“De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in 2010 gestegen met 1,5 % als gevolg van de vraag naar kwalitatief vastgoed op de investeringsmarkt en verhuringen die zijn afgesloten aan hogere huurprijzen.”

Verhuuractiviteit in 2010

Ondanks dat huurprijsniveaus op de markt stabiel zijn gebleven in 2010, is er nog ruimte om de huurprijsniveaus van Intervest Retail die zich in sommige gevallen onder de markthuur bevinden, aan te passen aan het marktprijsniveau. Tijdens de tweede jaarhelft van 2010 zijn zes huurovereenkomsten getekend met een gemiddelde huurgroei van 10 % (13 % over het volledige jaar). Hiervan is reeds één huurovereenkomst in de loop van 2010 ingegaan en zullen er vijf een aanvang nemen in 2011 of begin 2012.

Uitzondering hierop is Shopping Julianus in Tongeren waar de huurprijsniveaus en de modaliteiten van de huurovereenkomsten zijn verlaagd. In het vierde kwartaal van 2010 is een huurovereenkomst afgesloten met de Groep Delfipar die in het derde kwartaal van 2011 een supermarkt onder de formule Smatch wenst te vestigen in het winkelcentrum (oppervlakte 850 m²).

2. FINANCIËLE JAARRESULTATEN⁴

Geconsolideerde winst- en verliesrekening



□ Bakker Bart - Antwerpen

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huurinkomsten	21.050	20.847
Met verhuur verbonden kosten	-50	-141
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-14	-1
VASTGOEDRESULTAAT	20.986	20.705
Vastgoedkosten	-2.047	-2.182
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.016	-1.056
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.923	17.467
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	167	-1.199
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4.859	1.729
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.949	17.997
Financieel resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)	-5.032	-5.019
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-126	-822
Belastingen	-159	6
NETTORESULTAAT	17.632	12.162
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.710	12.400
Portefeuilleresultaat	5.026	530
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-104	-768

RESULTAAT PER AANDEEL	2010	2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,47	2,39
Brutodividend (€)	2,50	2,44
Nettodividend (€)	2,13	2,07

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2009.



Charles Vögele - Turnhout

Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail neemt in 2010 toe met € 0,3 miljoen tot € 21,0 miljoen (€ 20,7 miljoen). Deze stijging volgt uit de toename van de huurinkomsten door huurhernieuwingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen in 2010 tot € 2,0 miljoen (€ 2,2 miljoen). Deze daling met € 0,2 miljoen is voornamelijk te wijten aan lagere beheerskosten van het vastgoed en minder commerciële kosten, deels gecompenseerd door hogere technische kosten als gevolg van de inventarisatie van de asbest- en brandveiligheidsrisico's in de gebouwen van de vastgoedbevak.

Door de daling van de vastgoedkosten en de toename van het vastgoedresultaat stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2010 met € 0,4 miljoen tot € 17,9 miljoen (€ 17,5 miljoen).

De positieve **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het boekjaar 2010 belopen € 4,9 miljoen (€ 1,7 miljoen) of 1,5 % op de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Dit effect ontstaat door de toename in de reële waarde van de winkelportefeuille op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze toename wordt veroorzaakt door een verlaging van de yields als gevolg van de toenemende vraag naar kwalitatief vastgoed op de investeringsmarkt en de in 2010 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties.

“De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt 1,5 % ten opzichte van 0,5 % in 2009.”

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)** van het boekjaar 2010 is - € 5,0 miljoen (- € 5,0 miljoen). Het financieel resultaat blijft op hetzelfde niveau als in 2009 door de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt en de herfinancieringen in 2010.

“De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor boekjaar 2010 4,1 % inclusief bankmarges (3,9 %).”

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2010 de wijziging in de marktwaaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,1 miljoen (- € 0,8 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Retail voor boekjaar 2010 bedraagt € 17,6 miljoen (€ 12,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,7 miljoen in vergelijking met € 12,4 miljoen in 2009. Deze toename met 2,5 % is voornamelijk het gevolg van een verbeterd operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)
- ▶ het **resultaat op de portefeuille** van € 5,0 miljoen in vergelijking met € 0,5 miljoen vorig jaar als gevolg van de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak
- ▶ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen** voor een bedrag van - € 0,1 miljoen (- € 0,8 miljoen).

Voor het boekjaar 2010 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail dus toe tot € 12,7 miljoen (€ 12,4 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2010 een **brutodividend** van € 2,50 per aandeel vergeleken met € 2,44 in 2009. Dit is een stijging van het dividend met 2,5 % per aandeel.

Geconsolideerde balans

<i>in duizenden €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Vaste activa	329.341	324.574
Vlottende activa	3.915	12.643
ACTIVA	333.256	337.217
Eigen vermogen	205.206	199.588
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	99.119	98.526
Nettoresultaat van het boekjaar	17.632	12.162
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.108	-8.108
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.833	-4.388
Verplichtingen	128.050	137.629
Langlopende verplichtingen	75.544	88.477
Kortlopende verplichtingen	52.506	49.152
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	333.256	337.217
Schuldgraad (max. 65%) (%)	37 %	39 %

“De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 329 miljoen op 31 december 2010.”

De **vaste activa** stijgen in 2010 met € 5 miljoen. Deze stijging is het effect van een toename van de vastgoedbeleggingen als gevolg van de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op basis van de waarderingen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen voor € 5 miljoen of 1,5 % op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Het vastgoed is op 31 december 2010 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 337 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde (i.e. investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop) van de portefeuille op 31 december 2010 bedraagt € 329 miljoen.

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

De **vlottende activa** bedragen € 4 miljoen (€ 13 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 2 miljoen uit overige vorderingen en voor € 1 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen.



G-star - Gent

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 205 miljoen (€ 200 miljoen). Het maatschappelijk kapitaal is onveranderd op € 97 miljoen gebleven. De uitgiftepremies zijn ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd gebleven op € 4 miljoen. De reserves bedragen € 99 miljoen (€ 99 miljoen).

Conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2010 € 8 miljoen.

De **variëties in de reële waarde van de financiële vaste activa en passiva** ter waarde van - € 5 miljoen vertegenwoordigen de marktwaarde van de cash flow hedges (effectieve hedges op 31 december 2010 en niet-effectieve op 31 december 2009) die Intervest Retail heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de lage rentevoeten in 2010.

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2009 afgenomen tot € 76 miljoen (€ 88 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijn bankfinancieringen alsook uit de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten. De afname is te verklaren door enerzijds twee langetermijnkredieten die op vervaldatum komen in de tweede helft van 2011, alsook een lagere kredietopname als gevolg van de verkoop van Shopping Park Olen, anderzijds werd een kortlopende financiële schuld geherfinancierd in een langlopend krediet.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 53 miljoen (€ 49 miljoen) en bestaan voor € 47 miljoen uit bankleningen die binnen het jaar vervallen en moeten terugbetaald of verlengd worden. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 4 miljoen uit handelsschulden en te regulariseren BTW door de verkoop van Factory Shopping Messancy, voor € 1 miljoen uit diverse schulden, en voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

“Een relatief lage schuldgraad van 37 % op 31 december 2010 (39 % op 31 december 2009) en goed gespreide renterisico's verschaffen Intervest Retail een stabiele balanspositie.”

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2010	31.12.2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	40,41	39,30
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	42,00	40,90
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	43,00	37,60
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	6 %	- 4 %

Op 31 december 2010 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 40,41 (€ 39,30). Daar de beurskoers € 43,00 bedraagt op 31 december 2010, noteert het aandeel Intervest Retail met een premie van 6 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).



H&M - Turnhout

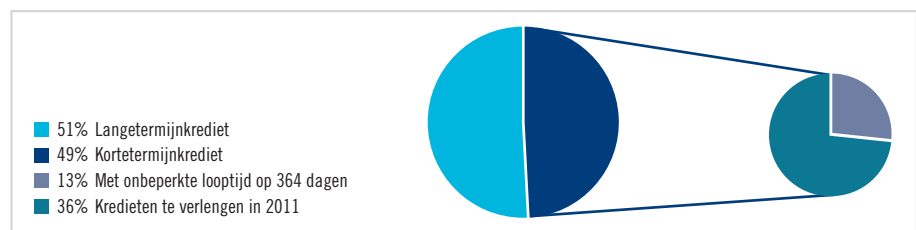
Financiële structuur

Intervest Retail heeft op 31 december 2010 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2011 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2010:

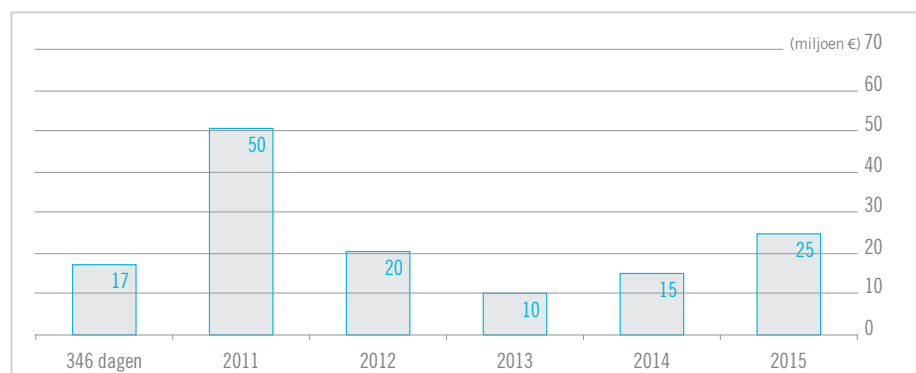
- ▶ Bedrag financiële schulden: € 117 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ▶ 51 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar
- ▶ Goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2011 en 2015
- ▶ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ▶ € 21 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ▶ 69 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 31 % een variabele rentevoet
- ▶ Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar
- ▶ Gemiddelde rentevoet voor 2010: 4,1 % inclusief bankmarges (2009: 3,9 %)
- ▶ Waarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- ▶ Beperkte schuldgraad van 37 % (wettelijk maximum: 65 %) (31 december 2009: 39 %)

Looptijd financieringen



Op 31 december 2010 zijn 51 % van de kredietlijnen van Intervest Retail langetermijnfinancieringen. 49 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 dagen) en 36 % uit twee kredieten die in de tweede jaarhelft van 2011 vervallen en heronderhandeld dienen te worden.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



3. VOORUITZICHTEN

Intervest Retail zal in 2011 verder aandacht besteden aan de optimalisatie van het bestaande vastgoedpatrimonium met het oog op de langetermijn rentabiliteit van de bevak.

De eerste generatie retailparken die ontwikkeld zijn in de jaren tachtig, zijn voornamelijk bestemd voor discount formules waarbij in hoofdzaak gefocust is op een vlotte bereikbaarheid en ruime parkeerfaciliteiten. De sector van het perifeer winkelvastgoed heeft sindsdien een belangrijke evolutie ondergaan en is al langere tijd niet meer het uitsluitend speelveld van discount formules. Zowel de huurders, die ondertussen zeer divers zijn, als de consumenten verwachten dat op perifere locaties het winkelgebeuren zich afspeelt in een prettige omgeving die overeenstemt met het imago van het merk. Niet enkel de bereikbaarheid en de vlotte parkeerfaciliteiten zijn belangrijk, ook de kwaliteit van de gebouwen is ondertussen doorslaggevend geworden.

Om in te spelen op deze evolutie en de waarde van de panden naar de toekomst toe te verzekeren, vindt er in de vastgoedportefeuille van Intervest Retail een opwaardering plaats van een aantal retailparken inzake architectuur, lay-out en beheer. Bij deze aanpassingen wordt tevens rekening gehouden met relevante duurzaamheidsaspecten. Voor de binnenstadswinkels is de optimalisatie van het patrimonium voornamelijk gericht op het in gebruik nemen of een goede invulling geven aan leegstaande verdiepingen. De geplande renovatie van de gevels van het gebouw en de realisatie van 19 lofts in het gebouw gelegen in Mechelen aan Bruul 42-44, is één van deze optimalisaties. Ook is de bouwaanvraag ingediend voor de herontwikkeling en upgradering van het retailpark Roosevelt in Vilvoorde.

Naast de optimalisatie van de bestaande vastgoedportefeuille tracht Intervest Retail het fonds te doen groeien in een schaarse markt en bijkomende acquisities uit te voeren. Gezien de beperkte schuldgraad en de relatief vlotte beschikbaarheid van bankkredieten is er voldoende ruimte voor bijkomende investeringen. In dit segment focust Intervest Retail bij voorkeur op gebouwen of portefeuilles met een schaalgrootte van minimum € 5 miljoen tot maximum € 50 miljoen.

Het jaarverslag over het boekjaar 2010 zal vanaf 23 maart 2011 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.intervestretail.be).

Noot aan de redactie: voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST RETAIL NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, www.intervestretail.be

FINANCIËLE STATEN⁵

Geconsolideerde winst -en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huurinkomsten	21.050	20.847
Met verhuur verbonden kosten	-50	-141
NETTOHUURRESULTAAT	21.000	20.706
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.339	1.284
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.339	-1.284
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-14	-1
VASTGOEDRESULTAAT	20.986	20.705
Technische kosten	-620	-575
Commerciële kosten	-185	-247
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-135	-129
Beheerskosten van het vastgoed	-1.104	-1.226
Andere vastgoedkosten	-3	-5
VASTGOEDKOSTEN	-2.047	-2.182
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.939	18.523
Algemene kosten	-1.044	-1.107
Andere operationele opbrengsten en kosten	28	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	17.923	17.467
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	167	-1.199
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4.859	1.729
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.949	17.997
Financiële opbrengsten	10	23
Interestkosten	-5.028	-5.013
Andere financiële kosten	-14	-29
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-126	-822
FINANCIËEL RESULTAAT	-5.158	-5.841
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	17.791	12.156
Vennootschapsbelasting	-159	6
BELASTINGEN	-159	6
NETTORESULTAAT	17.632	12.162
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	<i>12.710</i>	<i>12.400</i>
<i>Portefeuilleresultaat</i>	<i>5.026</i>	<i>530</i>
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen</i>	<i>-104</i>	<i>-768</i>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	17.632	12.162
Minderheidsbelangen	0	0

⁵ De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

Geconsolideerd globaalresultaat

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
NETTORESULTAAT	17.632	12.162
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	378	-952
GLOBAALRESULTAAT	18.010	11.210
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	18.010	11.210
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2010	31.12.2009
Vaste activa	329.341	324.574
Immateriële vaste activa	16	27
Vastgoedbeleggingen	329.142	324.338
Andere materiële vaste activa	165	191
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	3.915	12.643
Activa bestemd voor verkoop	287	7.649
Handelsvorderingen	376	357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.249	3.403
Kas en kasequivalenten	766	1.074
Overlopende rekeningen	237	160
TOTAAL ACTIVA	333.256	337.217

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2010	31.12.2009
Eigen vermogen	205.206	199.588
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	205.206	199.588
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	99.119	98.526
Nettoresultaat van het boekjaar	17.632	12.162
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.108	-8.108
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.833	-4.388
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	128.050	137.629
Langlopende verplichtingen	75.544	88.477
Voorzieningen	195	320
Langlopende financiële schulden	75.193	88.010
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>75.179</i>	<i>87.993</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>14</i>	<i>17</i>
Andere langlopende verplichtingen	48	51
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	108	96
Kortlopende verplichtingen	52.506	49.152
Voorzieningen	56	0
Kortlopende financiële schulden	46.548	43.002
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>46.545</i>	<i>42.999</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.079	4.301
Andere kortlopende verplichtingen	632	681
Overlopende rekeningen	1.191	1.168
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	333.256	337.217

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Impact op de reële waarde*	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans op 31 december 2008	97.213	4.183	87.484	21.986	-8.185	-3.436	3	199.248
Globaalresultaat 2009				12.162		-952		11.210
Overboekingen:								
Impact op de reële waarde*			-77		77			0
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			11.502	-11.502				0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening			-461	461				0
Overige mutaties			77	-77			3	-3
Dividend boekjaar 2008				-10.868				-10.868
Balans op 31 december 2009⁶	97.213	4.183	98.526	12.162	-8.108	-4.388	0	199.588
Globaalresultaat 2010				17.632		378		18.010
Overboekingen:								
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			530	-530				0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening 2009				823		-823		0
Overige mutaties			63	-63				0
Dividend boekjaar 2009				-12.392				-12.392
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	99.119	17.632	-8.108	-4.833	0	205.206

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

⁶ De overboekingen van zowel de "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" als van de "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening" worden vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit overboekingen binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.