

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER HET EERSTE KWARTAAL 2011

Gereguleerde informatie - embargo tot 27/04/2011, 17.45 uur

Antwerpen, 27 april 2011

INTERVEST
RETAIL

Stabiël operationeel uitkeerbaar resultaat

Toename reële waarde van de vastgoedportefeuille met 3,1 %¹

Lage schuldgraad: 34 %



Zara - Brussel

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET EERSTE KWARTAAL 2011

Op 31 maart 2011 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail € 339 miljoen (€ 329 miljoen op 31 december 2010). Deze stijging met € 10 miljoen is voornamelijk het gevolg van de waardeverhoging van de bestaande vastgoedportefeuille met € 11 miljoen. Deze toename met 3,1 % in de reële waarde van de winkelportefeuille is veroorzaakt door de positieve evolutie van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed.

Verder heeft de vastgoedbevak in het eerste kwartaal van 2011 een verkoopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een niet-strategische binnenstadswinkel in de Carnotstraat in Antwerpen voor een verkoopprijs van € 1,6 miljoen.

De bezettingsgraad² van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 maart 2011 97,2 %. De lichte daling ten opzichte van 31 december 2010 is het gevolg van een leegstaand pand in Turnhout. Het gebouw is in april 2011 evenwel opnieuw verhuurd met aanvang op 1 juli 2011.

Voor het eerste kwartaal van 2011 bedraagt het operationeel uitkeerbaar resultaat van vastgoedbevak Intervest Retail € 0,63 per aandeel wat ongewijzigd is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010.

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.03.2011	31.12.2010
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (€ 000)	339.234	329.142
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	158.282	159.581
Bezettingsgraad (%)	97,2 %	98,8 %

¹ Bij 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.

2. FINANCIËLE RESULTATEN³

Geconsolideerde winst- en verliesrekening



□ Bakker Bart - Antwerpen

in duizenden €	31.03.2011	31.03.2010
Huurinkomsten	5.291	5.356
Met verhuur verbonden kosten	-37	-23
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	-11
VASTGOEDRESULTAAT	5.254	5.322
Vastgoedkosten	-548	-561
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-275	-266
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.431	4.495
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	405	16
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.255	2.063
OPERATIONEEL RESULTAAT	16.091	6.574
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.232	-1.294
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	814	-957
Financieel resultaat	-418	-2.251
Belastingen	-7	0
NETTORESULTAAT	15.666	4.323
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.182	3.192
Portefeuilleresultaat	11.660	2.079
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	824	-948

GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2011	31.03.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat per aandeel (€)	3,08	0,85
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	0,63	0,63

³ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2010.



□ G-star - Gent

Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail blijft in het eerste kwartaal van 2011 stabiel op € 5,3 miljoen in vergelijking met het eerste kwartaal van 2010 (€ 5,3 miljoen).

Ook de **vastgoedkosten** en **algemene kosten** zijn op hetzelfde niveau gebleven als in het eerste kwartaal van vorig boekjaar.

De positieve **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het eerste kwartaal 2011 belopen € 11,3 miljoen (€ 2,1 miljoen) of 3,1 % op de waarde van de portefeuille. Dit effect ontstaat door de positieve evolutie van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed.

Het **financieel resultaat (excl. variëaties in reële waarde - IAS 39)** bedraagt - € 1,2 miljoen (- € 1,3 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste kwartaal van 2011 circa 4,2 % inclusief bankmarges (4,35 %). In het eerste kwartaal van 2011 heeft Intervest Retail een financiering verlengd van een krediet dat op vervaldag komt op 30 juli 2011 voor een bedrag van € 25 miljoen. Het bestaande krediet is bij dezelfde bankier geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar en aan marktconforme voorwaarden.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste kwartaal van 2011 de toename van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,8 miljoen (- € 0,9 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Retail voor het eerste kwartaal van 2011 bedraagt € 15,7 miljoen (€ 4,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 3,2 miljoen (€ 3,2 miljoen)
- ▶ het resultaat op de portefeuille van € 11,7 miljoen (€ 2,1 miljoen)
- ▶ de variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen voor een bedrag van € 0,8 miljoen (- € 0,9 miljoen).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat**⁴ per aandeel blijft stabiel en bedraagt voor het eerste kwartaal van 2011 € 0,63 (€ 0,63).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2011	31.12.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	43,72	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	45,31	42,00
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	48,00	43,00
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	10 %	6 %

Op 31 maart 2011 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) € 43,72 per aandeel (€ 40,41 op 31 december 2010). Daar de beurskoers per 31 maart 2011 € 48,00 is, noteert het aandeel Intervest Retail met een premie van 10 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is gedaald in het eerste kwartaal van 2011 door de opwaardering van de vastgoedportefeuille en bedraagt 34 % op 31 maart 2011 (37 % op 31 december 2010), berekend conform het KB van 7 december 2010.

⁴ Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd wordt en niet de geconsolideerde winst, is de uitkeerbare winst gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.

3. VOORUITZICHTEN

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 perifere 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.

► Renovatie Retailpark Roosevelt - Mechelsesteenweg 30 in Vilvoorde

Intervest Retail heeft in het vierde kwartaal van 2010 een bouwaanvraag ingediend om dit retailpark te renoveren. Deze bouwplannen voorzien eveneens de constructie van een kleiner appartementsgebouw met 3 appartementen. De bouwvergunning is bekomen en de werkzaamheden zijn aangevat. De einddatum van de werken is voorzien tegen oktober 2011. Alle winkels zullen gedurende de werken operationeel blijven.

► Herontwikkelingsproject Bruul 42-44 in Mechelen

Intervest Retail is eigenaar van een aanzienlijke bouwblok dat zich uitstrekt van de Bruul en dat in de Borzestraat aansluit op de Match supermarkt. De winkels zijn verhuurd aan H&M en Coolcat en bevinden zich op het gelijkvloers en de eerste verdieping.

Intervest Retail wenst dit bouwblok tot een architecturaal hoogwaardig complex te herontwikkelen. Op het gelijkvloers is extra winkelruimte gepland langs de Borzestraat. Op de hogergelegen verdiepingen zijn 19 lofts voorzien. De bouwvergunning is reeds ingediend in december 2010. Intervest Retail streeft ernaar om zo spoedig mogelijk de bouwvergunning te bekomen.

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.



□ Retailpark Roosevelt - Vilvoorde
Foto: Architecten Tecro & Krea

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 STATEN

GECONSOLIDEERDE WINST -EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	31.03.2011	31.03.2010
Huurinkomsten	5.291	5.356
Met verhuur verbonden kosten	-37	-23
NETTOHUURRESULTAAT	5.254	5.333
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	51	42
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-51	-42
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-11
VASTGOEDRESULTAAT	5.254	5.322
Technische kosten	-194	-166
Commerciële kosten	-39	-91
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-16	-23
Beheerskosten van het vastgoed	-287	-281
Andere vastgoedkosten	-12	0
VASTGOEDKOSTEN	-548	-561
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.706	4.761
Algemene kosten	-290	-273
Andere operationele opbrengsten en kosten	15	7
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	4.431	4.495
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	405	16
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.255	2.063
OPERATIONEEL RESULTAAT	16.091	6.574
Financiële opbrengsten	8	2
Interestkosten	-1.236	-1.291
Andere financiële kosten	-4	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	814	-957
FINANCIEEL RESULTAAT	-418	-2.251
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	15.673	4.323
BELASTINGEN	-7	0
NETTORESULTAAT	15.666	4.323
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	<i>3.182</i>	<i>3.192</i>
<i>Portefeuilresultaat</i>	<i>11.660</i>	<i>2.079</i>
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen</i>	<i>824</i>	<i>-948</i>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	15.666	4.323
Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	31.03.2011	31.03.2010
NETTORESULTAAT	15.666	4.323
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	1.138	-104
GLOBAALRESULTAAT	16.804	4.219
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	16.804	4.219
Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	31.03.2011	31.12.2010
Vaste activa	339.406	329.341
Immateriële vaste activa	14	16
Vastgoedbeleggingen	339.234	329.142
Andere materiële vaste activa	140	165
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	3.863	3.915
Activa bestemd voor verkoop	1.947	287
Handelsvorderingen	359	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	573	2.249
Kas en kasequivalenten	476	766
Overlopende rekeningen	508	237
TOTAAL ACTIVA	343.269	333.256

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.03.2011	31.12.2010
Eigen vermogen	222.010	205.206
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	222.010	205.206
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	99.119	99.119
Nettoresultaat van het vorige boekjaar	17.632	17.632
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal	15.666	0
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	-3.695	-4.833
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	121.259	128.050
Langlopende verplichtingen	98.423	75.544
Voorzieningen	0	195
Langlopende financiële schulden	98.240	75.193
<i>Kredietinstellingen</i>	98.227	75.179
<i>Financiële leasing</i>	13	14
Andere langlopende verplichtingen	48	48
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	135	108
Kortlopende verplichtingen	22.836	52.506
Voorzieningen	37	56
Kortlopende financiële schulden	18.668	46.548
<i>Kredietinstellingen</i>	18.665	46.545
<i>Financiële leasing</i>	3	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.235	4.079
Andere kortlopende verplichtingen	690	632
Overlopende rekeningen	1.206	1.191
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	343.269	333.256