

Persbericht jaarresultaten 2011



ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2012

Brutodividend per aandeel: € 2,53 (+ 1 %)

Stijging reële waarde van de vastgoedportefeuille met 6,6 %¹

Lage schuldgraad: 36 %

1. Operationele activiteiten van 2011

Intervest Retail is er voor het boekjaar 2011 in geslaagd om goede resultaten neer te zetten ondanks het consumentenvertrouwen dat sinds midden 2011 sterk is teruggelopen. Retailers blijven immers ook in 2011 nog steeds bereid om bij huurhernieuwingen hogere huren te betalen voor locaties die hun kwaliteit hebben bewezen. Gemiddeld zijn in 2011 de huurprijzen van de vastgoedbevak voor binnenstedelijke panden bij huurhernieuwingen gestegen met 14 %. Voor de perifere winkels van de bevak zijn de huurprijzen in 2011 bij huurhernieuwingen gemiddeld met 10 % toegenomen.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen heeft in 2011 een aanzienlijke waardegroei gekend van 6,6 % ten opzichte van 31 december 2010 (bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille). Deze evolutie wordt in belangrijke mate ondersteund door de zeer sterke belangstelling vanuit de investeringsmarkt. Voor de allerbeste panden op binnenstedelijke toplocaties zijn investeerders momenteel bereid om gebouwen te verwerven aan rendementen van circa 4 %. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak bedraagt op 31 december 2011 € 362 miljoen.

Intervest Retail heeft sinds haar ontstaan een unieke portefeuille kunnen opbouwen op binnenstedelijke locaties. Het is de ambitie van de bevak om deze positie aanzienlijk te versterken. In Namen heeft Intervest Retail in 2011 het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" gelegen aan de Place de l'Ange verworven. In het kernwinkelgebied van Namen zijn grotere winkeloppervlaktes erg schaars.

Door meerdere units aan de Place de l'Ange samen te voegen kunnen units gerealiseerd worden van meer dan 500 m² waardoor ingespeeld wordt op de vraag naar panden met grotere oppervlakten.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Gezien de goede kwaliteit van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail is de bezettingsgraad² van de portefeuille met 96,6 % op een hoog niveau gebleven op 31 december 2011.

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.

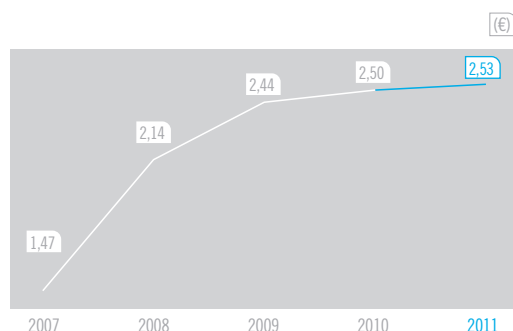
Persbericht jaarresultaten 2011



Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Retail is in 2011 toegenomen tot € 12,8 miljoen (€ 12,7 miljoen in 2010). Voor het boekjaar 2011 kan de vastgoedbevak haar aandeelhouders dan ook een brutodividend³ aanbieden van € 2,53 per aandeel in vergelijking met € 2,50 per aandeel voor boekjaar 2010 wat een stijging met 1 % betekent. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 5,6 % op basis van de beurskoers op 31 december 2011.

Intervest Retail heeft op 31 december 2011 een stabiele balanspositie met 73 % langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervalddata tussen 2012 en 2016. Voor meer dan 70 procent van de kredieten zijn de rentevoeten vastgelegd door interest rate swaps met een gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar. Dit, samen met een relatief lage schuldgraad van 36 % maakt dat de bevak, ondanks de onzekere economische omstandigheden, het jaar 2012 met vertrouwen tegemoet ziet.

Brutodividend



Het brutodividend van Intervest Retail stijgt in 2011 tot € 2,53 per aandeel.



ANDENNE RETAIL PARK - ANDENNE - OPPERVLAKTE 4.701 m²

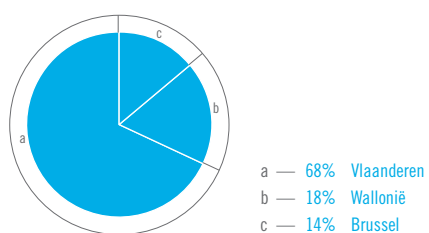
³ Aangezien wettelijk het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers.

Evolutie vastgoedportefeuille in 2011

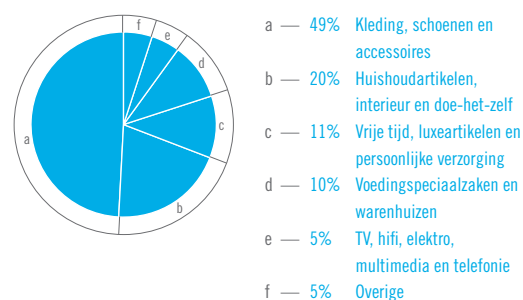
Vastgoedbevak Interinvest Retail is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op winkelvastgoed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders.

Op 31 december 2011 is deze risicospreiding als volgt:

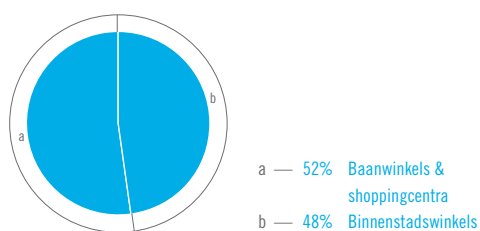
Geografische spreiding



Spreiding naar aard van huurders



Spreiding naar type winkelpand



Persbericht jaarresultaten 2011



Vastgoedpatrimonium	31.12.2011	31.12.2010
Reële waarde van de portefeuille (€ 000)	362.213	329.142
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	161.573	159.581
Bezettingsgraad (%)	96,6 %	98,8 %

Op 31 december 2011 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Retail € 362 miljoen (€ 329 miljoen). Deze stijging met € 33 miljoen ten opzichte van 31 december 2010 is het gevolg van:

- ✓ de schaarste op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed die geresulteerd heeft in een waardegroei van de vastgoedportefeuille met € 22 miljoen of 6,6 %
- ✓ de verwerving van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen voor een bedrag van € 10 miljoen
- ✓ investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille van de bevak voor € 2 miljoen
- ✓ de verkoop van een niet strategisch gelegen pand in de Carnotstraat in Antwerpen voor € 2 miljoen

De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt in 2011 met 6,6 % als gevolg van de sterke vraag naar kwalitatief winkelvastgoed op de investeringsmarkt.



Persbericht jaarresultaten 2011



Verhuuractiviteit in 2011

Omwille van de schaarste van goede winkellocaties blijven huurhernieuwingen bij het einde van een negenjarige huurperiode ook in 2011 resulteren in aanzienlijke huurverhogingen.

Tijdens boekjaar 2011 zijn 28 huurhernieuwingen getekend met een gemiddelde huurgroei van 11 %. Intervest Retail heeft met huurder Décor Heytens, die 5 % van de totale huurinkomsten van de bevak vertegenwoordigt en daardoor de 4^e grootste huurder is, een akkoord afgesloten voor de hernieuwing van 16 huurcontracten. De nieuwe handelshuurovereenkomsten met Décor Heytens hebben een looptijd van 9 jaar en zijn ingegaan op 1 januari 2012. Het huurniveau van alle huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten die in 2011 door Intervest Retail zijn afgesloten, ligt gemiddeld circa 4 % hoger in vergelijking met de vorige huur. Deze nieuw afgesloten huurovereenkomsten zijn net ingegaan of nemen in 2012 hun aanvang.

De economische onzekerheden die sedert medio 2011 sterk zijn toegenomen, hebben een impact op de nieuwe verhuringen. Retailers zijn duidelijk kritischer bij het huren van panden. Op goede locaties kunnen winkels veelal nog steeds herverhuurd worden aan hogere huren in vergelijking met aflopende contracten. Zo is in Chênée een nieuwe huurovereenkomst afgesloten aan een huurprijsniveau dat 16 % boven het vorige huurprijsniveau ligt.

Voor de binnenstedelijke toplocaties van Intervest Retail, zoals de Elsenesteenweg in Brussel en de Meir in Antwerpen, kunnen nog steeds significante huurverhogingen worden gerealiseerd. Ook op goede perifere locaties kan het huurprijsniveau bij hernieuwingen aanzienlijk verhoogd worden.

Rendementen van zowel baanwinkels als binnenstedelijke panden zijn licht naar beneden aangepast 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. Voor baanwinkels is het gemiddelde rendement in de portefeuille van

de bevak 6,9 % op 31 december 2011 (7,4 % op 31 december 2010) en voor binnenstadswinkels is dat 5,5 % (5,8 % op 31 december 2010). Het toprendement blijft voorbehouden voor het pand in de Huidevetterstraat in Antwerpen met 4,1 %.

Eind oktober 2011 heeft Smatch haar deuren geopend in Julianus Shopping in Tongeren. Intervest Retail zal het effect van deze opening op de bezoekersaantallen in de loop van volgend jaar kunnen evalueren. Er blijven in Julianus Shopping nog een vijftal kleinere winkelunits, in totaal 512 m², te verhuren. De bezettingsgraad van Julianus Shopping op 31 december 2011 bedraagt circa 90 %. Aan de Luikersteenweg in Tongeren opent in 2012 een nieuwe handelszone waardoor Tongeren zich als een sterke winkelstad kan profileren.



Persbericht jaarresultaten 2011



Investerings in 2011

Winkelcomplex “Jardin d’Harscamp” in Namen

Intervest Retail heeft in 2011 het winkelcomplex Jardin d’Harscamp verworven, met een totale bebouwde oppervlakte van 2.596 m², gelegen aan Place de l’Ange 4 in het topwinkelgebied van Namen. Namen is een zeer dynamische en jonge winkelomgeving met een beperkt aanbod aan grotere winkelloppervlaktes op toplocaties.

De recent heraangelegde Place de l’Ange vormt samen met de Rue de l’Ange en de Rue de Fer het kernwinkelgebied van Namen. Het winkelcomplex is gelegen in de directe omgeving van onder meer Mango, Massimo Dutti en Zara. Het pand heeft een totale commerciële winkelloppervlakte van 2.228 m² en ondergronds 23 privatieve parkeerplaatsen. Het winkelcomplex omvat 17 kleinere winkels met huurders zoals Club, Belgique Loisirs, enz. De winkelunits kunnen relatief eenvoudig worden samengevoegd tot een groter geheel.

Intervest Retail is ondertussen gestart met een herpositionering van het winkelcomplex waarbij in eerste instantie beoogd wordt om de meest geschikte huurder aan te trekken voor de samengevoegde winkelunits aan de Place de l’Ange.

De huurinkomsten bedragen op het moment van de aanschaffing circa € 534.000 op jaarbasis, hetgeen aanzienlijk lager is dan de actuele gangbare markthuurwaarde. De aanschaffingswaarde van dit vastgoed bedraagt circa € 10 miljoen en geeft de bevak een brutoaanvangsrendement⁴ van 5,2 %. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering uitgevoerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak. De investering is gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.



JARDIN D’HARSCAMP - NAMEN - OPPERVLAKTE 2.228 M²

⁴ Het brutoaanvangsrendement wordt berekend als de verhouding tussen de huidige huurinkomsten op jaarbasis en de investeringswaarde van de vastgoedbelegging.

2 Financiële resultaten⁵

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2011	2010
Huurinkomsten	21.300	21.050
Met verhuur verbonden kosten	-54	-50
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	13	-14
Vastgoedresultaat	21.259	20.986
Vastgoedkosten	-2.066	-2.047
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.013	-1.016
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.180	17.923
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.043	4.831
Ander portefeuilleresultaat	-56	28
Operationeel resultaat	41.693	22.949
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.260	-5.032
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-92	-126
Belastingen	-33	-159
NETTORESULTAAT	36.308	17.632
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.848	12.710
Portefeullieresultaat	23.513	5.026
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-53	-104

RESULTAAT PER AANDEEL	2011	2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	7,15	3,47
Brutodividend (€)	2,53	2,50
Nettodividend ⁶ (€)	2,00	2,13

⁵ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2010.

⁶ Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012), is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

Persbericht jaarresultaten 2011



Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail neemt in 2011 toe met € 0,3 miljoen tot € 21,3 miljoen (€ 21,0 miljoen). Deze stijging volgt uit de toename van de huurinkomsten door huurhernieuwingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** van de bevak die € 2,1 miljoen (€ 2,0 miljoen) bedragen, blijven in 2011 stabiel ten opzicht van vorig boekjaar. Enerzijds zijn de technische kosten licht toegenomen als gevolg van een uitgebreider onderhoudsprogramma en anderzijds zijn de leegstandskosten gedaald door lagere leegstandslasten in Julianus Shopping in Tongeren.

De **algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten** bevinden zich met € 1,0 miljoen in 2011 op hetzelfde niveau als vorig jaar (€ 1,0 miljoen).

Door de stabiele algemene en vastgoedkosten en de toename van het vastgoedresultaat stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2011 met € 0,3 miljoen tot € 18,2 miljoen (€ 17,9 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bevat in hoofdzaak een bijkomende vergoeding van € 0,9 miljoen bekomen van de koper van "Shopping Park Olen" voor eerder opgelopen projectontwikkelingskosten, conform de gemaakte afspraken van december 2009 bij de verkoop van het project⁷. 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 € 1,7 miljoen met een meerwaarde van € 0,4 miljoen.

De positieve **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het boekjaar 2011 bedragen € 22,0 miljoen (€ 4,8 miljoen) of 6,6 % op de reële waarde van de vastgoedportefeuille⁸. 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 winkelvastgoed op de investeringsmarkt en de in 2011 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties.

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2011 6,6 % ten opzichte van 1,5 % in 2010.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)** van het boekjaar 2011 bedraagt - € 5,3 miljoen (- € 5,0 miljoen). De interestkosten zijn toegenomen in boekjaar 2011 als gevolg van de financiering van de verwerving van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen voor € 10,3 miljoen vanaf medio oktober 2011.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor boekjaar 2011 4,3 % inclusief bankmarges (4,1 %).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevat in 2011 de wijziging in de marktwarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,1 miljoen (- € 0,1 miljoen).

⁷ Zie persbericht dd. 8 december 2009: Vastgoedbevak Intervest Retail, genoteerd op NYSE Euronext Brussel, desinvesteert haar site "Shopping Park Olen".

⁸ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

Persbericht jaarresultaten 2011



Het **nettoresultaat** van Intervest Retail voor boekjaar 2011 bedraagt € 36,3 miljoen (€ 17,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,8 miljoen in vergelijking met € 12,7 miljoen in 2010. Deze toename met 1 % is voornamelijk het gevolg van een verbeterd operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) deels gecompenseerd door hogere financieringslasten
- ✓ het **portefeuilresultaat** van € 23,5 miljoen in vergelijking met € 5,0 miljoen vorig jaar voornamelijk als gevolg van de positieve variaties 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 (- € 0,1 miljoen).

Voor het boekjaar 2011 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail toe tot € 12,8 miljoen (€ 12,7 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2011 een **brutodividend** van € 2,53 per aandeel vergeleken met € 2,50 in 2010. Dit is een stijging van het dividend met 1 % per aandeel.



JARDIN D'HARSCAMP - NAMEN - OPPERVLAKE 2.228 m²

Persbericht jaarresultaten 2011



Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010
Vaste activa	362.406	329.341
Vlottende activa	1.866	3.915
ACTIVA	364.272	333.256
Eigen vermogen	228.739	205.206
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	91.035	86.178
Nettoresultaat van het boekjaar	36.308	17.632
Verplichtingen	135.533	128.050
Langlopende verplichtingen	94.244	75.544
Kortlopende verplichtingen	41.289	52.506
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	364.272	333.256
Schuldgraad (max. 65%) (%)	36 %	37 %

De **vaste activa** stijgen in 2011 met € 33 miljoen. Deze stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de toename van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, enerzijds op basis van de opwaarderingen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen voor € 22 miljoen of 6,6 % en anderzijds door de verwerving van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen voor een bedrag van € 10 miljoen.

De **vlottende activa** bedragen € 2 miljoen (€ 4 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 0,4 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en voor € 0,7 miljoen uit overlopende rekeningen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 362 miljoen op 31 december 2011.

Door de strikte credit control beloopt het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 5 dagen.

Persbericht jaarresultaten 2011



Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 229 miljoen. Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 5.078.525 stuks op 31 december 2011.

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 91 miljoen (€ 86 miljoen) en bestaan voornamelijk uit een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 95 miljoen (€ 90 miljoen) en een reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten voor - € 5 miljoen (- € 5 miljoen).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2010 toegenomen tot € 94 miljoen (€ 76 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen alsook uit de negatieve marktwaarde van de afdekkingsinstrumenten. De toename is te verklaren door de herfinanciering van twee langetermijnkredieten voor een periode van 5 jaar alsook door de hogere kredietopname als gevolg van de verwerving van het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 41 miljoen (€ 53 miljoen) en bestaan voornamelijk voor € 38 miljoen uit bankleningen die binnen het jaar vervallen en moeten terugbetaald of verlengd worden. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 2 miljoen uit handelsschulden en voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

GEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2011	31.12.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,66	42,00
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,98	43,00
Premie t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	0 %	6 %

Op 31 december 2011 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 45,04 (€ 40,41). Daar de beurskoers € 44,98 bedraagt op 31 december 2011, noteert het aandeel Intervest Retail zonder premie ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).



Een relatief lage schuldgraad van 36 % op 31 december 2011 (37 % op 31 december 2010) en financieringen met goed gespreide vervaldata verschaffen Intervest Retail een stabiele balanspositie.

Financiële structuur

Intervest Retail heeft op 31 december 2011 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2012 uit te voeren.

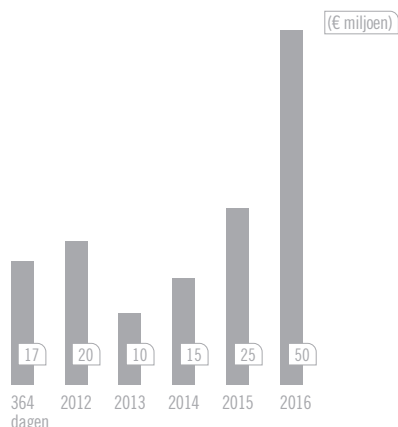
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2011:

- ✓ bedrag opgenomen financiële schulden: € 127 miljoen
- ✓ 73 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar
- ✓ goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2012 en 2016
- ✓ € 11 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ 71 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 29 % een variabele rentevoet
- ✓ vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,9 jaar
- ✓ gemiddelde rentevoet voor 2011: 4,3 % inclusief bankmarges (4,1 % voor 2010)
- ✓ waarde van de financiële derivaten: € 5,1 miljoen negatief (geboekt onder andere langlopende financiële verplichtingen)
- ✓ beperkte schuldgraad van 36 % (wettelijk maximum: 65 %) (37 % op 31 december 2010)

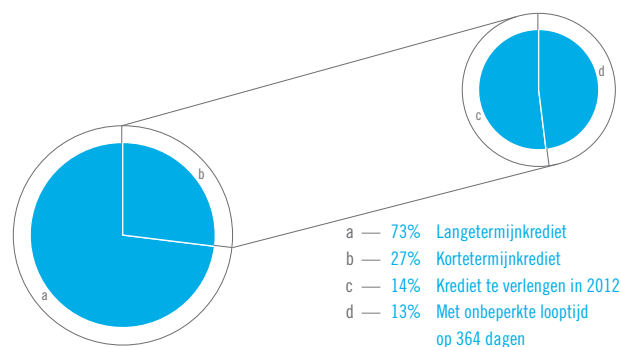
Op 31 december 2011 zijn 73 % van de kredietlijnen van Intervest Retail langetermijnfinancieringen. 27 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 dagen) en 14 % uit één krediet dat in 2012 vervalt en heronderhandeld dient te worden.

Ter verdere bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen heeft Intervest Retail in het vierde kwartaal van 2011 vier forward interest rate swaps aangekocht voor een totaal notioneel bedrag van € 45 miljoen. De interest rate swaps starten in 2013 en hebben vervolgens een looptijd van 5 jaar. De gemiddelde rentevoet waaraan deze rente-indekkingen gebeurd zijn, is 2,5 % wat substantieel lager is dan de gemiddelde rentevoet van de huidige interest rate swaps die 3,8 % bedraagt. Door deze rente-indekking is de rente voor circa 70 % van de kredieten op 31 december 2011 gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,9 jaar.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



Looptijd financieringen



Persbericht jaarresultaten 2011



3 Vooruitzichten

Intervest Retail meent dat haar vastgoedportefeuille goed gepositioneerd is om te beantwoorden aan de uitdagingen die in 2012 voorliggen. Intervest Retail verwacht dat de retailer en de consument in de toekomst kritischer zullen worden. De expansiedrang van retailers zal wellicht verminderen en zal vooral gefocust zijn op kwaliteitslocaties in en nabij grotere steden. Een verouderde bevolking gekoppeld aan druk op de pensioenuitkeringen, een groeiend belang van internetverkoop en structurele effecten van de crisis zullen voor langere tijd de consumentenbestedingen onder druk zetten.

Het is echter uitermate belangrijk om zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de strategie van de huurders (klanten) op langere termijn en om hierop te anticiperen. Intervest Retail zal in 2012 inspanningen leveren om de vertrouwensrelatie en de communicatie met haar klanten verder uit te bouwen om te analyseren waar op welke manier het beleid dient bijgestuurd te worden.

Het uitgangspunt is dat Intervest Retail als langetermijn investeerder in belangrijke mate afhankelijk is van de prestaties van haar huurders (klanten). Zowel qua niveau van huurinkomsten als qua stabiliteit van inkomsten zijn de prestaties van de bevak een afgeleide van de operationele en financiële kwaliteit van haar huurders. In het huidige economisch klimaat wordt het nog belangrijker om meer inzicht te krijgen in de performance van een huurder. Verdere intensivering van contacten met de klanten moet op die manier leiden naar een nog diepere kennis van de retailmarkt.

Een stevigere vertrouwensrelatie met de huurders zal in sommige gevallen ook leiden tot een verhuurmodel waar naast een basishuur een variabele huur toegevoegd wordt in functie van de performance van de huurder. Dergelijke concepten zijn niet nieuw en zijn door Intervest Retail ook reeds eerder toegepast.



De baseline “Feel Real Estate” wenst de bevak te materialiseren door beter te begrijpen en aan te voelen op welke manier zij huurders (klanten) van dienst kan zijn en zo te anticiperen op wijzigende trends inzake retail.

Intervest Retail zal net zoals in 2011 aandacht hebben voor duurzaamheidsaspecten. Bij renovaties leiden additionele investeringen vaak tot een betere energieprestatie. Veelal hebben zowel Intervest Retail als de klant belang bij een duurzame aanpak en zal Intervest Retail trachten tot een win-win situatie te komen met de huurder.

Wat betreft nieuwe investeringen zal de focus van Intervest Retail liggen op toplocaties in de binnenstad van grotere steden. Op langere termijn wenst de bevak haar vastgoedbeleggingen overwegend te situeren in toplocaties in de binnenstad. Intervest Retail zal overwegen panden te verkopen die niet optimaal beantwoorden aan deze strategie.

Het jaarverslag over het boekjaar 2011 zal vanaf 23 maart 2012 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,
T + 32 3 287 67 87, www.intervestretail.be

Financiële staten⁹

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2011	2010
Huurinkomsten	21.300	21.050
Met verhuur verbonden kosten	-54	-50
NETTOHUURRESULTAAT	21.246	21.000
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.467	1.339
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.467	-1.339
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	13	-14
VASTGOEDRESULTAAT	21.259	20.986
Technische kosten	-717	-620
Commerciële kosten	-182	-185
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	29	-135
Beheerskosten van het vastgoed	-1.149	-1.104
Andere vastgoedkosten	-47	-3
VASTGOEDKOSTEN	-2.066	-2.047
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.193	18.939
Algemene kosten	-1.063	-1.044
Andere operationele opbrengsten en kosten	50	28
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	18.180	17.923
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.043	4.831
Ander portefeuilleresultaat	-56	28
OPERATIONEEL RESULTAAT	41.693	22.949

⁹ 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.

Persbericht jaarresultaten 2011



Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2011	2010
OPERATIONEEL RESULTAAT	41.693	22.949
Financiële opbrengsten	15	10
Netto interestkosten	-5.252	-5.028
Andere financiële kosten	-23	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-92	-126
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.352	-5.158
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	36.341	17.791
Vennootschapsbelasting	-33	-159
Belastingen	-33	-159
NETTORESULTAAT	36.308	17.632
Toelichting :		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.848	12.710
Portefeuilleresultaat	23.513	5.026
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-53	-104
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	36.308	17.632
Minderheidsbelangen	0	0
RESULTAAT PER AANDEEL	2011	2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	7,15	3,47
Verwaterd nettoresultaat (€)	7,15	3,47
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,53	2,50

Persbericht jaarresultaten 2011



Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2011	2010
NETTORESULTAAT	36.308	17.632
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	-78	378
GLOBAALRESULTAAT	36.230	18.010
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	36.230	18.010
Minderheidsbelangen	0	0

Persbericht jaarresultaten 2011



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010
Vaste activa	362.406	329.341
Immateriële vaste activa	13	16
Vastgoedbeleggingen	362.213	329.142
Andere materiële vaste activa	162	165
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	1.866	3.915
Activa bestemd voor verkoop	333	287
Handelsvorderingen	275	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	218	2.249
Kas en kasequivalenten	379	766
Overlopende rekeningen	661	237
TOTAAL ACTIVA	364.272	333.256

Persbericht jaarresultaten 2011



Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2011	31.12.2010
Eigen vermogen	228.739	205.206
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	228.739	205.206
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	91.035	86.178
Nettoresultaat van het boekjaar	36.308	17.632
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	135.533	128.050
Langlopende verplichtingen	94.244	75.544
Voorzieningen	0	195
Langlopende financiële schulden	89.022	70.234
<i>Kredietinstellingen</i>	89.000	70.220
<i>Financiële leasing</i>	22	14
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.129	4.959
Andere langlopende verplichtingen	51	48
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	42	108
Kortlopende verplichtingen	41.289	52.506
Voorzieningen	0	56
Kortlopende financiële schulden	37.619	46.548
<i>Kredietinstellingen</i>	37.614	46.545
<i>Financiële leasing</i>	5	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.573	4.079
Andere kortlopende verplichtingen	211	632
Overlopende rekeningen	886	1.191
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	364.272	333.256

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves ¹⁰	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2009	97.213	4.183	86.030	12.162	199.588
Globaalresultaat 2010			378	17.632	18.010
Overboeking door resultaatverwerking 2009:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			530	-530	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-823	823	0
Overige mutaties			63	-63	0
Dividend boekjaar 2009				-12.392	-12.392
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	86.178	17.632	205.206
Globaalresultaat 2011			-78	36.308	36.230
Overboeking door resultaatverwerking 2010:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			5.026	-5.026	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-126	126	0
Overige mutaties			36	-36	0
Dividend boekjaar 2010				-12.696	-12.696
Balans op 31 december 2011	97.213	4.183	91.036	36.308	228.739

Persbericht
jaarresultaten
2011

¹⁰ Een opsplitsing van de reserves wordt weergegeven op de volgende pagina.

Detail van de reserves

in duizenden €	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingeninstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingeninstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingboekhouding	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves
	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.				
Balans op 31 december 2009	97.632	-8.108	-2.827	-1.561	894	86.030
Globaalresultaat 2010			378			378
Overboekingen door resultaatverwerking 2009:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves	530					530
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-823		-823
Overige mutaties					63	63
Balans op 31 december 2010	98.162	-8.108	-2.449	-2.384	957	86.178
Globaalresultaat 2011			-78			-78
Overboekingen door resultaatverwerking 2010:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves	5.146	-120				5.026
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-126		-126
Overige mutaties					36	36
Balans op 31 december 2011	103.308	-8.228	-2.527	-2.510	993	91.036

Persbericht jaarresultaten 2011