

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



ANTWERPEN, 7 MEI 2012

Stabiel operationeel uitkeerbaar resultaat
Lichte toename reële waarde van de vastgoedportefeuille
Lage schuldgraad: 34 %

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2012

Vastgoedbevak Intervest Retail heeft in het eerste kwartaal van 2012 een huurovereenkomst afgesloten met de Spaanse modegigant Desigual in het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in de binnenstad van Namen. Desigual is een leidende internationaal actieve moderetailer met hoofdkantoor in Barcelona. Intervest Retail verhuurt aan Desigual 522 m² winkelruimte die ontstaan is door drie winkelunits samen te voegen. Het huurcontract is afgesloten tegen aantrekkelijke marktconforme voorwaarden en heeft naast een vaste component ook een variabele huur die afhankelijk is van de door Desigual gerealiseerde omzet.

Op 31 maart 2012 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail € 366 miljoen (€ 362 miljoen op 31 december 2011). Deze stijging met € 4 miljoen is voornamelijk het gevolg van de waardeverhoging van de bestaande vastgoedportefeuille met € 3 miljoen (door indexaties en huurhernieuwingen van de bestaande vastgoedportefeuille alsook door de verhuring aan Desigual in Namen) en van € 1 miljoen investeringen, voornamelijk in het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen en in het Rooseveltcenter in Vilvoorde.

De bezettingsgraad¹ van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 maart 2012 98,8 % (96,6 % op 31 december 2011). De stijging ten opzichte van 31 december 2011 is het gevolg van een aantal tijdelijke verhuringen en de verhuring aan Desigual in Jardin d'Harscamp in Namen.

Voor het eerste kwartaal van 2012 bedraagt het operationeel uitkeerbaar resultaat van vastgoedbevak Intervest Retail € 0,63 per aandeel wat ongewijzigd is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2011.



Jardin d'Harscamp - Namen - Oppervlakte 2.332 m²

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en dezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



2. Financiële resultaten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.3.2012	31.3.2011
Huurinkomsten	5.489	5.291
Met verhuur verbonden kosten	-48	-37
Vastgoedresultaat	5.441	5.254
Vastgoedkosten	-638	-548
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-288	-275
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	4.515	4.431
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1	405
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.278	11.330
Ander portefeuilleresultaat	39	-75
Operationeel resultaat	7.833	16.091
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.314	-1.232
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-472	814
Belastingen	-10	-7
NETTORESULTAAT	6.037	15.666
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.182	3.182
Portefeullieresultaat	3.318	11.660
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-463	824
GEGEVENS PER AANDEEL	31.3.2012	31.3.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,19	3,08
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	0,63	0,63

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Commentaar bij de cijfers²

De **huurinkomsten** van Intervest Retail stijgen in het eerste kwartaal van 2012 met € 0,2 miljoen tot € 5,5 miljoen (€ 5,3 miljoen) voornamelijk als gevolg van de verwerving van het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen en door indexaties van de bestaande huurovereenkomsten.

De **vastgoedkosten** zijn licht gestegen en bedragen € 0,6 miljoen voor het eerste kwartaal van 2012 (€ 0,5 miljoen). De **algemene kosten** blijven op hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal van vorig boekjaar.

De positieve **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het eerste kwartaal 2012 belopen € 3,3 miljoen (€ 11,3 miljoen) of 1 % op de waarde van de portefeuille op 31 december 2011. Dit positieve effect ontstaat door indexaties en huurhernieuwingen van de bestaande vastgoedportefeuille alsook door de verhuring aan Desigual in Namen waardoor de reële waarde van dit winkelcomplex met 13 % toegenomen is.

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)** bedraagt - € 1,3 miljoen (- € 1,2 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak is voor het eerste kwartaal van 2012 circa 4,2 % inclusief bankmarges (4,2 %).

Op 31 maart 2012 zijn 87 % van de kredietlijnen **langetermijnfinancieringen** met een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar. 13 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 dagen. In het eerste kwartaal van 2012 heeft Intervest Retail een financiering verlengd van een krediet dat op vervaldag komt op 15 juni 2012 voor een bedrag van € 20 miljoen. Het bestaande krediet is bij dezelfde bankier geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar en aan marktconforme voorwaarden. Hiermee heeft de bevak al haar herfinancieringen voor boekjaar 2012 reeds afgerond en in boekjaar

2013 dient slechts één krediet van € 10 miljoen heronderhandeld te worden.

Op 31 maart 2012 heeft 73 % van de opgenomen kredietlijnen een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. De rentevoeten op de kredieten van de bevak liggen vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 4,6 jaar.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste kwartaal van 2012 de afname 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 - € 0,5 miljoen (€ 0,8 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Retail voor het eerste kwartaal van 2012 bedraagt € 6,0 miljoen (€ 15,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 3,2 miljoen (€ 3,2 miljoen)
- ✓ het resultaat op de portefeuille van € 3,3 miljoen (€ 11,7 miljoen)
- ✓ 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 - € 0,5 miljoen (€ 0,8 miljoen).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** per aandeel blijft stabiel en bedraagt voor het eerste kwartaal van 2012 € 0,63 (€ 0,63).

|| ² Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2011.

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.3.2012	31.12.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,24	45,04
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	47,86	46,66
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	47,51	44,98
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	3 %	0 %

Op 31 maart 2012 bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** € 46,24 per aandeel (€ 45,04 op 31 december 2011). Daar de beurskoers per 31 maart 2012 € 47,51 is, noteert het aandeel Intervest Retail met een premie van 3 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is 2 % gedaald in het eerste kwartaal van 2012 en bedraagt 34 % op 31 maart 2012 (36 % op 31 december 2011), berekend conform het KB van 7 december 2010.



H&M - Vilvoorde - Oppervlakte 1.338 m²

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



3 Vooruitzichten

Intervest Retail meent dat haar vastgoedportefeuille goed gepositioneerd is om te beantwoorden aan de uitdagingen die in 2012 voorliggen. Het is echter uitermate belangrijk om zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de strategie van de huurders (klanten) op langere termijn en 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 en op welke manier het beleid dient bijgestuurd te worden.

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 op toplocaties in de binnenstad.



Inwear - Antwerpen - Oppervlakte 528 m²

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

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Bijlage

Financiële staten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.3.2012	31.3.2011
Huurinkomsten	5.489	5.291
Met verhuur verbonden kosten	-48	-37
NETTOHUURRESULTAAT	5.441	5.254
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20	51
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20	-51
VASTGOEDRESULTAAT	5.441	5.254
Technische kosten	-125	-194
Commerciële kosten	-95	-39
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-56	-16
Beheerskosten van het vastgoed	-325	-287
Andere vastgoedkosten	-37	-12
VASTGOEDKOSTEN	-638	-548
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.803	4.706
Algemene kosten	-311	-290
Andere operationele opbrengsten en kosten	23	15
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	4.515	4.431
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1	405
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.278	11.330
Ander portefeuilleresultaat	39	-75
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.833	16.091

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	31.3.2012	31.3.2011
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.833	16.091
Financiële opbrengsten	1	8
Netto interestkosten	-1.305	-1.236
Andere financiële kosten	-10	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-472	814
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.786	-418
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	6.047	15.673
Belastingen	-10	-7
NETTORESULTAAT	6.037	15.666
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.182	3.182
Portefeuilleresultaat	3.318	11.660
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-463	824
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.037	15.666
Minderheidsbelangen	0	0

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	31.3.2012	31.3.2011
NETTORESULTAAT	6.037	15.666
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	30	1.138
GLOBAALRESULTAAT	6.067	16.804
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.067	16.804
Minderheidsbelangen	0	0

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.3.2012	31.12.2011
Vaste activa	366.245	362.406
Immateriële vaste activa	10	13
Vastgoedbeleggingen	366.068	362.213
Andere materiële vaste activa	149	162
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	1.610	1.866
Activa bestemd voor verkoop	148	333
Handelsvorderingen	112	275
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	114	218
Kas en kasequivalenten	301	379
Overlopende rekeningen	935	661
TOTAAL ACTIVA	367.855	364.272

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.3.2012	31.12.2011
Eigen vermogen	234.806	228.739
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	234.806	228.739
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	91.065	91.035
Nettoresultaat van het boekjaar 2011	36.308	36.308
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2012	6.037	0
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	133.049	135.533
Langlopende verplichtingen	112.509	94.244
Langlopende financiële schulden	106.821	89.022
<i>Kredietinstellingen</i>	106.800	89.000
<i>Financiële leasing</i>	21	22
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.571	5.129
Andere langlopende verplichtingen	102	51
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15	42
Kortlopende verplichtingen	20.540	41.289
Kortlopende financiële schulden	17.619	37.619
<i>Kredietinstellingen</i>	17.614	37.614
<i>Financiële leasing</i>	5	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.773	2.573
Andere kortlopende verplichtingen	179	211
Overlopende rekeningen	969	886
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	367.855	364.272