

Persbericht

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2009

Stijging operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel met 18 %
Toename waarde van de vastgoedportefeuille met 0,6 %
Lage schuldgraad: 38 %

Antwerpen, 4 mei 2009

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2009

Intervest Retail heeft in het eerste kwartaal van 2009 verder geprofiteerd van gunstige huurhervormingen in haar vastgoedportefeuille. De daling van de rentevoeten heeft eveneens een positief effect gehad op de operationele kwartaalresultaten van de bevak. Conform de eerder geformuleerde verwachtingen voor het boekjaar 2009 neemt de operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel toe. Voor het eerste kwartaal van 2009 bedraagt het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,59 per aandeel vergeleken met € 0,50 per aandeel in het eerste kwartaal van vorig boekjaar. Dit betekent een stijging met 18 % per aandeel.

Intervest Retail heeft momenteel drie lopende projecten:

- voor de herontwikkeling van Wooncentrum Van de Ven in Olen is de commercialisatie aan de gang. Momenteel is 15 % van de oppervlakte voorverhuurd. Rekening houdend met de onzekerheden in de markt zal de aanvang van het project afhangen van de verdere ontwikkelingen van de voorverhuring en de beschikbaarheid van financiering.
- in Vilvoorde is het herontwikkelingsproject afgerond en zijn er momenteel nog drie appartementen te koop¹.
- in Andenne is de herontwikkeling van het baanwinkelcomplex eind april 2009 opgeleverd en is de retailsite volledig verhuurd aan Casa, Charles Vögele, Koodza (Decathlon), Planet Video, Ramelot en Delhaize (Red Market). Het brutorendement van dit project wordt geraamd op 8,2 %.

Op 31 maart 2009 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak € 330 miljoen (€ 327 miljoen op 31 december 2008). Deze stijging met € 3 miljoen is het gevolg van waardeverhogingen in de winkelportefeuille en investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille (in panden te Andenne, Mechelen en Gent). Hoewel het afsluiten van nieuwe verhuurtransacties gezien de economische omstandigheden vertraagt, worden de hervormingen nog steeds afgesloten aan huurniveaus die aanzienlijk boven de huidige huurprijzen van Intervest Retail liggen (16 %). De waardering van de portefeuille van Intervest Retail houdt bijgevolg goed stand tegen de waardedaling die de markt van het winkelvastgoed momenteel ondergaat. Dit bevestigt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille van de bevak. De bezettingsgraad² van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2009 99,3 % (99,3 % op 31 december 2008).

¹ Verdere informatie over dit project kan gevonden worden in het jaarverslag 2008 van Intervest Retail.

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

(in duizenden €)	31.03.2009	31.03.2008
Huurinkomsten	5.158	4.959
Met verhuur verbonden kosten	-25	62
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	-1
VASTGOEDRESULTAAT	5.133	5.020
Vastgoedkosten	-544	-696
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-247	-311
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.342	4.013
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	105	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.792	14.368
OPERATIONEEL RESULTAAT	6.239	18.381
Financieel resultaat (excl. herwaardering financiële derivaten)	-1.307	-1.411
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)	-240	0
Financieel resultaat	-1.547	-1.411
Belastingen	0	-51
NETTOWINST	4.692	16.919
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.017	2.526
Portefeuilresultaat	1.897	14.368
Herwaardering financiële derivaten - IAS 39 en andere niet uitkeerbare elementen	-222	25
RESULTAAT PER AANDEEL	31.03.2009	31.03.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowinst per aandeel (€)	0,92	3,33
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	0,59	0,50

³ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2008.



Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail neemt in het eerste kwartaal van 2009 toe met € 0,1 miljoen tot € 5,1 miljoen (€ 5,0 miljoen) door hogere huurinkomsten uit huurhernieuwingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** dalen in het eerste kwartaal van 2009 met € 0,2 miljoen en bedragen € 0,5 miljoen (€ 0,7 miljoen). De daling is te wijten aan de verkoop van Factory Shopping Messancy waardoor de marketing- en servicekosten van dit center weggevallen zijn per eind januari 2008.

Het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt in het eerste kwartaal van 2009 met € 0,3 miljoen tot € 4,3 miljoen (€ 4,0 miljoen). Deze stijging is het rechtstreekse gevolg van de toename van het vastgoedresultaat met € 0,1 miljoen en de daling van de vastgoedkosten met € 0,2 miljoen.

Het **resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,1 miljoen door de verkoop van een baanwinkel, gelegen te Overijse, die eind 2007 verworven is via de Heytens-portefeuille. Het verkochte vastgoed heeft een reële waarde van € 0,4 miljoen en een oppervlakte van 3.260 m².

De positieve **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen** van het eerste kwartaal 2009 beloopt € 1,8 miljoen (€ 14,4 miljoen) of 0,6 % op de waarde van de portefeuille. Dit positieve effect ontstaat door de waardestijgingen als gevolg van de schatting door onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail.

Het **financiële resultaat** (excl. herwaardering financiële derivaten) daalt tot - € 1,3 miljoen (- € 1,4 miljoen) door een verlaging van de interestlasten als gevolg van de daling van de rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste kwartaal van 2009 circa 4,30 % (4,85 %). Op 31 maart 2009 heeft 66 % van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet, 34 % een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten liggen vast voor een gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar.

De **herwaardering van financiële derivaten** bevat in 2009 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 - € 0,2 miljoen (€ 0 miljoen).

De **nettowinst** van vastgoedbevak Intervest Retail van het eerste kwartaal van 2009 bedraagt € 4,7 miljoen (€ 16,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 3,0 miljoen (€ 2,5 miljoen) of een toename van 18 % die het gevolg is van een verbeterd operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en lagere financieringskosten.
- het **resultaat op de portefeuille** van € 1,9 miljoen (€ 14,4 miljoen) als gevolg van de schatting van de vastgoeddeskundigen, wat vooral te danken is aan de evoluties op de huurmarkt waar huurhernieuwingen in de winkelportefeuille van Intervest Retail leiden tot hogere huurprijzen. De opwaardering is beperkter dan in het eerste kwartaal van 2008 wegens de huidige crisis op de investeringsmarkt.
- de **herwaardering van de financiële derivaten** conform IAS 39 en andere niet uitkeerbare elementen voor een bedrag van - € 0,2 miljoen (€ 0 miljoen).

Door de toename van het operationeel uitkeerbaar resultaat in het eerste kwartaal van 2009 bedraagt het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,59 per aandeel (€ 0,50), wat een stijging met 18 % betekent.



GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.03.2009	31.12.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	39,86	39,23
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	41,48	40,85
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,74	28,49
Discount t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	- 23 %	- 27 %

Op 31 maart 2009 bedraagt de netto actiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 39,86 (€ 39,23 op 31 december 2008). Daar de beurskoers per 31 maart 2009 € 30,74 is, noteert het aandeel Intervest Retail met een discount van 23 % ten opzichte van deze netto actiefwaarde (reële waarde).

De schuldgraad van de vastgoedbevak is door de opwaardering van de vastgoedportefeuille en de afbouw van de financiële schulden gedaald in het eerste kwartaal van 2009 en bedraagt 38 % op 31 maart 2009 (39 % op 31 december 2008).

3. Vooruitzichten

Ondanks de bijzonder woelige economische omgeving durft Intervest Retail het jaar 2009 met vertrouwen tegemoet zien. Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders en onvoorziene rentestijgingen verwacht de vennootschap dat het operationeel uitkeerbaar resultaat en het dividend in 2009 verder zullen stijgen.

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>	31.03.2009	31.03.2008
Huurinkomsten	5.158	4.959
Met verhuur verbonden kosten	-25	62
NETTOHUURRESULTAAT	5.133	5.021
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	33	234
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-33	-234
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-1
VASTGOEDRESULTAAT	5.133	5.020
Technische kosten	-137	-150
Commerciële kosten	-42	-6
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-30	-216
Beheerskosten van het vastgoed	-335	-324
Vastgoedkosten	-544	-696
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.589	4.324
Algemene kosten	-260	-329
Andere operationele opbrengsten en kosten	13	18
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	4.342	4.013
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	105	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.792	14.368
OPERATIONEEL RESULTAAT	6.239	18.381
Financiële opbrengsten	13	30
Interestkosten	-1.310	-1.435
Andere financiële kosten	-10	-6
Herwaardering financiële derivaten - IAS 39	-240	0
Financieel resultaat	-1.547	-1.411
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	4.692	16.970
Belastingen	0	-51
NETTOWINST	4.692	16.919
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.017	2.526
Portefeuilleresultaat	1.897	14.368
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-222	25
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	4.692	16.919
Minderheidsbelangen	0	0



Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2009	31.12.2008
Vaste activa	330.347	327.692
Immateriële vaste activa	9	12
Vastgoedbeleggingen ⁴	330.081	327.398
Andere materiële vaste activa	239	264
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	8.331	7.199
Activa bestemd voor verkoop	2.035	1.246
Handelsvorderingen	462	426
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.542	4.742
Kas en kasequivalenten	284	498
Overlopende rekeningen	1.008	287
TOTAAL ACTIVA	338.678	334.891
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	202.416	199.248
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	202.414	199.245
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	99.673	97.709
Resultaat	14.797	11.761
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.252	-8.185
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.200	-3.436
Minderheidsbelangen	2	3
Verplichtingen	136.262	135.643
Langlopende verplichtingen	101.505	99.750
Voorzieningen	215	215
Langlopende financiële schulden	101.242	99.478
<i>Kredietinstellingen</i>	101.239	99.474
<i>Financiële leasing</i>	3	4
Andere langlopende verplichtingen	48	57
Kortlopende verplichtingen	34.757	35.893
Kortlopende financiële schulden	26.472	27.574
<i>Kredietinstellingen</i>	26.468	27.569
<i>Financiële leasing</i>	4	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.337	3.902
Andere kortlopende verplichtingen	3.194	3.259
Overlopende rekeningen	754	1.158
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	338.678	334.891

⁴ Inclusief projectontwikkelingen.

