

TUSSENTIJDSE VERKLARING OVER HET DERDE KWARTAAL 2009

van de raad van bestuur over de periode 01.07.2009 tot 30.09.2009

INTERVEST
RETAIL

Operationeel uitkeerbaar resultaat verbetert met 16 %¹

Positieve variatie in de reële waarde vastgoedportefeuille in het derde kwartaal 2009 van 0,6 %

Verwacht brutodividend 2009 tussen € 2,40 en € 2,45 per aandeel (brutodividendrendement 6,5 % à 6,7 % ten opzichte van de beurskoers op 30 september 2009)

Antwerpen, 2 november 2009

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET DERDE KWARTAAL 2009

In het derde kwartaal van 2009 heeft de vastgoedportefeuille van Intervest Retail een positieve variatie in de reële waarde gekend van € 1,5 miljoen of 0,6 %. De bezettingsgraad² van de vastgoedportefeuille is 99,3 % op 30 september 2009 wat ongewijzigd is ten opzichte van 31 december 2008.

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	329.923	327.398	334.770
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	338.171	335.583	343.139
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	162.531	166.417	174.825
Bezettingsgraad (%)	99,3 %	99,3 %	99,2 %

Op 30 september 2009 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 329,9 miljoen (€ 327,4 miljoen op 31 december 2008). Deze toename met € 2,5 miljoen ten opzichte van 31 december 2008 is voornamelijk de combinatie van € 3,4 miljoen aan investeringen in de bestaande portefeuille (in panden te Andenne, Mechelen en Gent), een beperkte negatieve variatie in de reële waarde op de vastgoedportefeuille (€ 0,3 miljoen over de eerste negen maanden van 2009) en de verkoop van twee niet-strategische panden (€ 0,6 miljoen)³.

¹ Ten opzichte van het derde kwartaal van 2008.

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

³ De panden zijn verkocht voor € 0,7 miljoen, met een meerwaarde van circa 20 % ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2008.

2. FINANCIELE RESULTATEN

2.1. Het derde kwartaal van 2009

RESULTATEN (€ 000)	01.07 - 30.09 2009	01.07 - 30.09 2008
NETTOHUURRESULTAAT	5.145	4.955
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	- 5
VASTGOEDRESULTAAT	5.145	4.950
Vastgoedkosten	- 640	- 580
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	- 253	- 209
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.252	4.161
Portefeuilresultaat	1.468	3.373
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.720	7.534
Financieel resultaat (excl. herwaardering IAS 39)	- 1.185	- 1.498
Herwaardering van financiële derivaten (IAS 39)	-537	- 76
NETTOWINST	3.998	5.960
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.058	2.643
Portefeuilresultaat	1.468	3.373
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39) en andere niet uitkerbare elementen	- 528	- 56

Analyse van de resultaten ⁴

In het derde kwartaal van 2009 bedraagt het **nettohuurresultaat** van Intervest Retail € 5,1 miljoen (€ 4,9 miljoen). Deze stijging met € 0,2 miljoen volgt uit huurhernieuwingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** van de bevak nemen in het derde kwartaal van 2009 licht toe met € 0,1 miljoen tot € 0,6 miljoen, voornamelijk door de commerciële kosten voor Shopping Julianus in Tongeren.

Door de toename van het nettohuurresultaat, deels gecompenseerd door de stijging van de vastgoedkosten en de algemene kosten, stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van het derde kwartaal van 2009 met € 0,1 miljoen tot € 4,3 miljoen (€ 4,2 miljoen).

Het **portefeuilleresultaat** van de vastgoedbevak bedraagt voor het derde kwartaal van 2009 € 1,5 miljoen (€ 3,4 miljoen) tengevolge van positieve variaties in de reële waarde van de winkelportefeuille.

Het **financiële resultaat (excl. herwaardering financiële derivaten)** bedraagt - € 1,2 miljoen (- € 1,5 miljoen). De daling van de financieringskosten is het gevolg van de huidige lage rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het derde kwartaal van 2009 circa 3,6 % (5,0 %).

Momenteel bestaat 63 % van de leningenportefeuille van de bevak uit kredieten met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps met een resterende looptijd van gemiddeld 4 jaar. In het derde kwartaal van 2009 is een krediet van € 20 miljoen dat op vervaldatum komt op 31 december 2009 reeds verlengd voor een periode van 2 jaar (tot 31 december 2011) aan marktconforme voorwaarden voor een bedrag van € 25 miljoen. Bijgevolg zijn op 30 september 2009 68 % van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen, met een gemiddelde resterende looptijd van 2,7 jaar. De schuldgraad van de bevak bedraagt 40 % op 30 september 2009 (39 % op 31 december 2008).

De **herwaardering van financiële derivaten** bevat de variatie in de marktwaarde van de interest rate swap die conform IAS 39 niet als hedginginstrument kan geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,5 miljoen (€ 0,1 miljoen).

De **nettowinst** van vastgoedbevak Intervest Retail in het derde kwartaal van 2009 bedraagt € 4,0 miljoen (€ 6,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat**⁵ van € 3,0 miljoen in vergelijking met € 2,6 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar. Deze toename met 16 % is het gevolg een verbeterd operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en lagere financieringskosten. Per aandeel betekent dit voor het derde kwartaal een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,60 (€ 0,52).
- het **resultaat op de portefeuille** van € 1,5 miljoen in vergelijking met € 3,4 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar. Dit resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardeverhoging van het gebouw gelegen op de Louizalaan 7 te Brussel. Door het afsluiten van een gunstige huurovereenkomst is de waarde van het gebouw met 18 % toegenomen in het derde kwartaal van 2009.
- de **herwaardering van de financiële derivaten** conform IAS 39 en andere niet uitkeerbare elementen voor een bedrag van - € 0,5 miljoen.

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het derde kwartaal 2008 (01.07.2008 – 30.09.2008).

⁵ 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, rekening houdend met niet uitkeerbare elementen.



SHOPPING JULIANUS TONGEREN

2.2. Cumulatieve cijfers voor eerste negen maanden van 2009

RESULTATEN (€ 000)	30.09.2009	30.09.2008
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.330	8.013
Portefeuilleresultaat	214	19.444
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	- 841	42
Nettowinst	8.703	27.499
Resultaat per aandeel (€)		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowinst (€)	1,71	5,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat voor de eerste negen maanden (€)	1,84	1,58

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail neemt in de eerste negen maanden van 2009 toe tot €9,3 miljoen (€ 8,0 miljoen). Deze toename van 16 % leidt tot een operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel van € 1,84 voor de eerste negen maanden van 2009 ten opzichte van € 1,58 over dezelfde periode van vorig jaar, wat in overeenstemming is met de eerder geformuleerde verwachtingen voor het boekjaar 2009.

Het **portefeuilleresultaat** van de eerste negen maanden van 2009 toont een lagere positieve variatie in de reële waarde dan tijdens dezelfde periode van vorig jaar als gevolg van de aangepaste waardering door de onafhankelijke vastgoedschatters waarbij de gewijzigde marktomstandigheden op de vastgoed- en financieringsmarkt tot uiting komen.

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) (€)	38,56	39,23	40,93
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) (€)	40,18	40,85	42,58
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	36,81	28,49	30,54
Discount t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	- 5 %	- 27 %	- 25 %

Op 30 september 2009 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 38,56 (€ 39,23 op 31 december 2008). Aangezien de beurskoers van Intervest Retail op 30 september 2009 € 36,81 bedraagt, noteert het aandeel op 30 september 2009 met een discount van 5 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

3. VOORUITZICHTEN VOOR 2009



RED MARKET RETAIL PARK ANDENNE

Zoals reeds aangekondigd in het halfjaarlijks financieel verslag van de bevak verwacht Intervest Retail ook op basis van haar financiële resultaten en forecasts per 30 september 2009 dat, ondanks de huidige economische context, het dividend per aandeel voor het boekjaar 2009 zal toenemen ten opzichte van het dividend van 2008 dat € 2,14 per aandeel bedroeg. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Retail bedraagt voor de eerste negen maanden van 2009 € 9,3 miljoen of een toename van circa 16 % vergeleken met de eerste negen maanden van 2008 (€ 8,0 miljoen).

Intervest Retail verwacht dan ook haar aandeelhouders voor het boekjaar 2009 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 2,40 en € 2,45 per aandeel. Dit hogere dividend is het gevolg van een gedegen huurgroei in de bestaande portefeuille en van het rentebeleid waarbij steeds één derde van de kredieten een variabele rentevoet heeft. Intervest Retail profiteert momenteel dan ook in belangrijke mate van de historisch lage rentevoeten.

Op basis van de beurskoers op 30 september 2009 (€ 36,81) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 6,5 % en 6,7 %.

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

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (9 maanden)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2009	30.09.2008
Huurinkomsten	15.606	14.955
Met verhuur verbonden kosten	-106	83
NETTOHUURRESULTAAT	15.500	15.038
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-1	-7
VASTGOEDRESULTAAT	15.499	15.031
Technische kosten	-440	-419
Commerciële kosten	-191	-66
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-80	-193
Beheerskosten van het vastgoed	-947	-969
Andere vastgoedkosten	-3	-3
VASTGOEDKOSTEN	-1.661	-1.650
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.838	13.381
Algemene kosten	-823	-921
Andere operationele opbrengsten en kosten	52	52
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	13.067	12.512
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	490	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-277	19.357
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.280	31.956
Financiële opbrengsten	18	71
Interestkosten	-3.686	-4.445
Andere financiële kosten	-26	-22
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)	-888	-10
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.582	-4.406
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	8.698	27.550
BELASTINGEN	5	-51
NETTOWINST	8.703	27.499
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	<i>9.330</i>	<i>8.013</i>
<i>Portefeuilresultaat</i>	<i>214</i>	<i>19.444</i>
<i>Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)) en andere niet uitkeerbare elementen</i>	<i>-841</i>	<i>42</i>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.703	27.499
Minderheidsbelangen	0	0

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT (Statement of other comprehensive income) (9 maanden)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2009	30.09.2008
NETTOWINST	8.703	27.499
Wijzigingen in reële waarde van financiële activa en passiva	-1.259	58
Totaalresultaat van de eerste negen maanden	7.444	27.557
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.444	27.557
Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	30.09.2009	31.12.2008
Vaste Activa	330.188	327.692
Immateriële vaste activa	28	12
Vastgoedbeleggingen ⁶	329.923	327.398
Andere materiële vaste activa	219	264
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende Activa	6.176	7.199
Activa bestemd voor verkoop	424	1.246
Handelsvorderingen	679	426
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.424	4.742
Kas en kasequivalenten	1.255	498
Overlopende rekeningen	394	287
TOTAAL ACTIVA	336.364	334.891

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	195.824	199.248
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	195.821	199.245
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	97.986	97.709
Resultaat	10.270	11.761
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.248	-8.185
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.583	-3.436
Minderheidsbelangen	3	3
Verplichtingen	140.540	135.643
Langlopende verplichtingen	92.340	99.750
Voorzieningen	195	215
Langlopende financiële schulden	92.095	99.478
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>92.071</i>	<i>99.474</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>24</i>	<i>4</i>
Andere langlopende verplichtingen	50	57
Kortlopende verplichtingen	48.200	35.893
Kortlopende financiële schulden	42.586	27.574
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>42.584</i>	<i>27.569</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>2</i>	<i>5</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.837	3.902
Andere kortlopende verplichtingen	759	3.259
Overlopende rekeningen	1.018	1.158
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	336.364	334.891

⁶ Inclusief projectontwikkelingen.