

Persbericht Jaarresultaten 2012



ANTWERPEN, 8 FEBRUARI 2013

BRUTODIVIDEND PER AANDEEL: € 2,62 (+ 3,6 %)
STIJGING REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 1,8 %
LAGE SCHULDGRAAD: 33 %

1. Operationele activiteiten van 2012

Hoewel de impact van de economische crisis in 2012 op de consument en de retailers is vergroot, is het jaar 2012 opnieuw een sterk jaar geweest voor vastgoedbevak Intervest Retail. Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** per aandeel van de bevak ligt 3,6 % hoger dan in 2011 en de **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is toegenomen met 1,8 %¹.

De kwaliteit van de winkellocaties van de bevak, zowel in de periferie als in de binnenstad, is ook het afgelopen jaar bevestigd door de komst van een aantal **nieuwe topretailers** zoals Desigual, Calzedonia, Rituals en Armani Jeans in de portefeuille.

In de topwinkelstraten van de grote steden evenals in de beste retailparken blijven de **huren**, ondanks de crisis, **stijgen**. Door een adequaat management slaagt Intervest Retail erin om telkens opnieuw bij nieuwe verhuringen het potentieel van haar sterke locaties te benutten.

RETAILERS BLIJVEN OOK IN 2012 NOG STEEDS BEREID OM BIJ HUURHERNIEUWINGEN HOGERE HUREN TE BETALEN VOOR LOCATIES DIE HUN KWALITEIT HEBBEN BEWEZEN



Leysstraat 28-30 - Antwerpen

Nogal wat van de retailers blijven ondanks de crisis positief gestemd, hebben voldoende vertrouwen en blijven expansiegericht, wat de markt van het winkelvastgoed ondersteunt. Op de eerste plaats zijn er een aantal sterke Belgische retailorganisaties die op doordachte wijze groeien. De ongebreidelde expansie van retailers in steden van minder dan 50.000 inwoners is echter niet meer aan de orde. Er is een duidelijke vraag naar topkwaliteit en de besluitvorming is kritisch.

Er is verder ook een duidelijke tendens naar **uitbreiding van de verkoopoppervlaktes**, vaak voor bestaande winkellocaties met onderbenut potentieel. Dit fenomeen leeft sterk bij supermarkten en fashion retailers. Onder meer voor Aldi heeft Intervest Retail afgelopen jaar opnieuw winkels mogen uitbreiden, met name op het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge.

¹ Op basis van gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2011.

Persbericht Jaarresultaten 2012

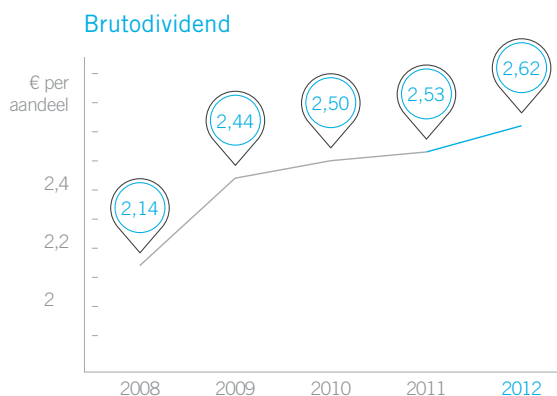


De bestaande baanwinkelportefeuille en de panden in de kleinere steden blijft Intervest Retail koesteren en optimaliseren. Daar waar de mogelijkheid zich voordoet om te **verkopen** aan voldoende interessante condities zal dit zeker overwogen worden. Zo heeft Intervest Retail in 2012 voor € 11 miljoen panden verkocht met een meerwaarde van circa 3 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011.

Voor het boekjaar 2012 kan Intervest Retail haar aandeelhouders een **brutodividend** aanbieden van € 2,62 per aandeel in vergelijking met € 2,53 per aandeel voor boekjaar 2011 wat een toename van 3,6 % betekent. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 5,5 % op basis van de beurskoers op 31 december 2012.

HET BRUTODIVIDEND VAN
INTERVEST RETAIL STIJGT IN 2012
MET 3,6 % TOT € 2,62
PER AANDEEL

Intervest Retail heeft op 31 december 2012 een **stabiele balanspositie** met 80 % langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervaldata tussen 2013 en 2017 met een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar. Voor 62 % van de kredieten zijn de rentevoeten vastgelegd door interest rate swaps met een gemiddelde resterende looptijd van 3,9 jaar. De schuldgraad blijft beperkt en bedraagt 33 % op 31 december 2012.



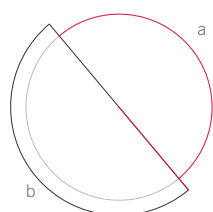
Evolutie vastgoedportefeuille in 2012

Vastgoedbevak Intervest 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.

DE TOTALE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BEDRAAGT OP 31 DECEMBER 2012 € 359 MILJOEN

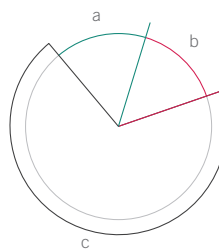
Op 31 december 2012 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand



- a — 50% Baanwinkels en shoppingcentra
- b — 50% Binnenstadswinkels

Geografische spreiding

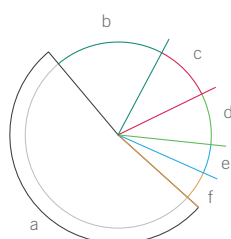


- a — 16% Wallonië
- b — 15% Brussel
- c — 69% Vlaanderen

DE PORTEFEUILLE BESTAAT OP 31 DECEMBER 2012 VOOR 50 % UIT BINNENSTADSLOCATIES EN 50 % UIT BAANWINKELS EN SHOPPINGCENTRA

DE PORTEFEUILLE OMVAT MOMENTEEL 258 VERHUURBARE UNITS, VERSPREID OVER 90 VERSCHILLENDE LOCATIES

Spreiding naar aard van de huurders



- a — 52% Kleding, schoenen en accessoires
- b — 19% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c — 10% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d — 9% Voedingspeciaalzaken en warenhuizen
- e — 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f — 5% Overige

Persbericht Jaarresultaten 2012

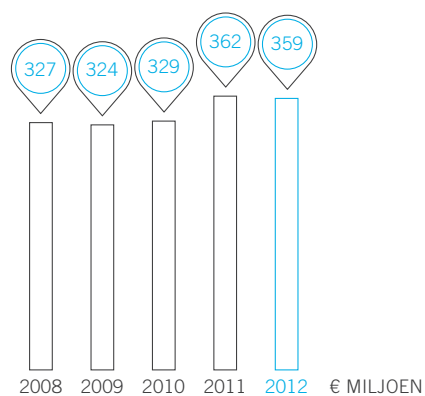


VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2012	31.12.2011
Reële waarde van de portefeuille (€ 000)	359.183	362.213
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	151.041	161.573
Bezettingsgraad (%)	97,3 %	96,6 %

Op 31 december 2012 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Intervest Retail € 359 miljoen (€ 362 miljoen op 31 december 2011). De daling met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2011 is het gevolg van:

- ✓ de verkoop van een retailpark in Wallonië, drie niet-strategisch gelegen baanwinkelpanden in Hasselt, Mons en Beaumont en een klein pand op een niet-strategische ligging op de Waversesteenweg in Brussel, met een totale boekwaarde van € 11 miljoen
- ✓ een waardegroei van de vastgoedportefeuille met € 6 miljoen of 1,8 % door huurindexeringen, huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten en door de verlaging van de yields voor binnenstadswinkels als gevolg van de gunstige situatie op de Belgische investeringsmarkt
- ✓ investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille van de bevak voor € 1 miljoen.

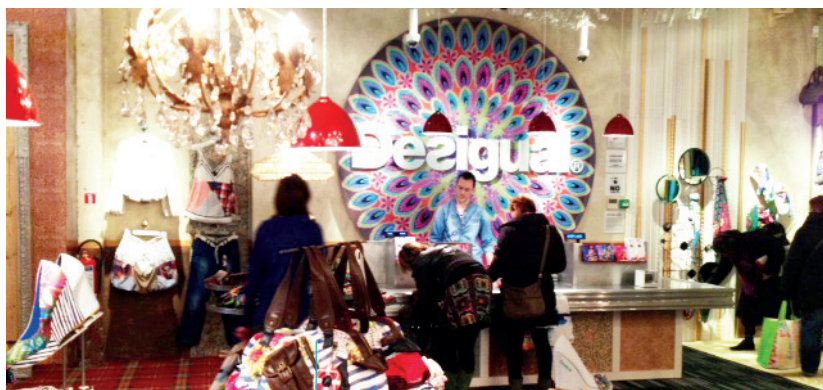
Evolutie van de reële vastgoedwaarde



DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE STIJGT IN 2012 MET 1,8 % (LIKE-FOR-LIKE) ALS GEVOLG VAN DE STERKE VRAAG NAAR KWALITATIEF VASTGOED OP DE INVESTERINGSMARKT

Verhuuractiviteit in 2012

DE KWALITEIT VAN DE WINKEL-LOCATIES IN DE INTERVEST RETAIL PORTEFEUILLE IS OOK IN 2012 BEVESTIGD DOOR DE KOMST VAN NIEUWE TOPRETAILERS ZOALS DESIGUAL, CALZEDONIA, RITUALS EN ARMANI JEANS



Desigual - Jardin d'Harscamp - Namen

Retailers zijn in 2012 minder expansief geweest dan de vorige jaren. Ze nemen een eerder afwachende houding aan en stellen hun eisen hoger in. Op minder goede locaties vertrekken ze of sluiten ze huurhervuwingen af aan thans geldende voorwaarden of lager.

Omdat de vastgoedportefeuille van Intervest Retail voornamelijk uit retailvastgoed op toppliggingen bestaat, resulteren veel van de afgesloten transacties nog in gelijk of stijgende huurniveaus. In de tweede jaarhelft van 2012 is bij de verhuur van de baanwinkels op de Boomsesteenweg in Wilrijk en op het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge nog een gemiddelde huurgroei van ruim 30 % tegenover de huidige huur gerealiseerd. Ook de Antwerpse binnenstad waar een huurhervuwing gerealiseerd is met een huurverhoging van bijna 48 % tegenover de huidige huur, blijft sterk.

Verder heeft Intervest Retail het jaar 2012 kunnen afsluiten met twee mooie **verhuringen op enkele referentiepunten** in haar portefeuille in Antwerpen, goed voor een gemiddelde huurstijging van circa 5 %. Het betreft in beide gevallen handelshuurovereenkomsten afgesloten voor een periode van 9 jaar.

✓ Leysstraat 28-30: Armani Jeans

Voor het monumentale hoekpand op de Leysstraat 28-30 is een nieuw huurcontract getekend met Armani Jeans. De huurovereenkomst vangt aan op 1 juli 2013 en na verbouwingswerken zal de Armani groep op deze toplocatie haar tweede winkel openen in Antwerpen, na de Emporio Armani-store op Hopland.

Binnen de Armani groep, een van de belangrijkste luxe groepen wereldwijd, is de Armani Jeans lijn een hedendaagse en ontspannen interpretatie van de Armani stijl. Zij biedt een ruime collectie dames- en heren prêt-à-porter, parallel met het denim segment dat het hart van de collectie vormt, en een volledig gamma accessoires (tassen, schoenen, brillen en parfum).

De Armani Jeans winkel zal twee niveaus innemen, goed voor een totale oppervlakte van 528 m².

✓ Leysstraat 17: Rituals

Schuin tegenover bovenstaand pand is voor het gebouw gelegen op Leysstraat 17 een huurovereenkomst afgesloten met Rituals die aanvangt per 1 maart 2013. Rituals, dat zich situeert in het segment van luxe "Home en Body Cosmetics", huurt 140 m² op het gelijkvloers en zal met haar komst haar sterke aanwezigheid in de Antwerpse binnenstad verder bestendigen. Tegelijkertijd verwelkomt de Leysstraat hiermee een kwalitatieve retailer die de mix perfect verder aanvult. Rituals heeft momenteel ruim 220 winkels wereldwijd, aangevuld met een webshop en shop-in-shops in vooraanstaande warenhuizen, luchthavens en hotels.

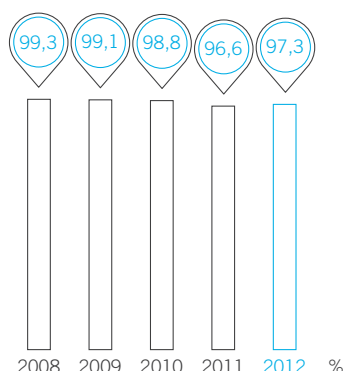
Persbericht Jaarresultaten 2012



Tijdens het boekjaar 2012 zijn in totaal 8 huurovereenkomsten met nieuwe huurders getekend met een gemiddelde huurgroei van 21 % tegenover de vorige huur. Verder zijn er 25 huurhervormingen afgesloten met zittende huurders met een huurgroei van gemiddeld 22 %. Dit is samen goed voor een **huurtoename** van 22 % voor deze verhuurtransacties die circa 15 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van de portefeuille. Uitschieters zijn de binnenstad van Antwerpen (+ 19 %) en de baanwinkelparken Gouden Kruispunt in Tielt-Winge (+ 35 %) en Boomsesteenweg in Wilrijk (27 %). Deze transacties zullen een aanvang nemen in de komende maanden.

Toch heeft ook Intervest Retail gevoeld dat retailers selectiever worden en niet meer bereid zijn nog hogere huren te betalen. Panden waar de huurder is vertrokken, kennen soms perioden van leegstand of blijven langere tijd leeg. De **bezettingsgraad** van de bevak blijft evenwel hoog op 97,3 % op 31 december 2012. De stijging ten opzichte van 31 december 2011 is mede het gevolg van de verhuring aan Desigual in Namen en enkele tijdelijke verhuringen in leegstaande units. Ook in 2013 zal Intervest Retail verdere inspanningen leveren om leegstand te beperken.

Bezettingsgraad



De renovatie van het baanwinkelpark **Rooseveltcenter** in het centrum van Vilvoorde is succesvol afgerond. Intervest Retail stelt nu alles in het werk om het centrum volledig te verhuren. Momenteel blijven nog drie units beschikbaar. De herontwikkeling heeft tot een waardegroei van het pand van ruim 10 % geleid (t.o.v. de reële waarde net vóór herontwikkeling, zijnde 31 maart 2011).



Rooseveltcenter - Vilvoorde

Voor **Julianus Shopping in Tongeren** blijft de situatie onveranderd. De bezettingsgraad van het centrum bedraagt 91 % op 31 december 2012. Er zijn momenteel vier units onverhuurd maar Intervest Retail verwacht dat enkele huurders het centrum zullen verlaten in 2013.

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 winkelvegoed. Voor baanwinkels is het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 6,9 % op 31 december 2012 (6,9 % op 31 december 2011) en voor binnenstadswinkels is dat 5,4 % (5,5 % op 31 december 2011). Het toprendement op 31 december 2012 is net als vorig jaar voor het pand in de Huidvettersstraat te Antwerpen met 4 %. Op 31 december 2011 was dit nog 4,1 %.

Desinvesteringen van vastgoed

INTERVEST RETAIL HEEFT IN 2012 DRIE BAANWINKELS EN EEN RETAILPARK VERKOCHT VOOR IN TOTAAL € 11 MILJOEN, WAT CIRCA 3 % VAN HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE UITMAAKT

In het kader van haar strategie om op termijn het aandeel van de binnenstadswinkels in de portefeuille te verhogen naar 65 %, heeft Interinvest Retail het voorbije jaar in totaal **3 buitenstedelijke baanwinkelpanden** (gelegen in Hasselt, Beaumont en Mons) en een **retailpark in Wallonië** gedesinvesteerd. Ook een klein pand gelegen op een niet-strategisch deel van de Waverssteenweg in Brussel is in 2012 verkocht.

Het retailpark betreft de site in Andenne gelegen aan avenue Albert 1er 137-139, bestaande uit 7 winkelunits, voornamelijk verhuurd aan Red Market, Koodza, Piocheur en Charles Vögele.

De totale verkoopprijs van deze panden bedraagt € 11,2 miljoen. Deze verkoopprijs is gemiddeld circa 3 % boven de boekwaarde die € 10,9 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op 31 december 2011). Deze reële waarde vertegenwoordigt circa 3 % van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak op 31 december 2012.

De gezamenlijke jaarlijkse huurinkomsten van het verkochte retailpark, de baanwinkels en het pand in Brussel bedragen € 0,9 miljoen of circa 4 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de bevak.



Retailpark - Andenne

2. Financiële resultaten²

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	22.245	21.300
Met verhuur verbonden kosten	-133	-54
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	19	13
VASTGOEDRESULTAAT	22.131	21.259
Vastgoedkosten	-2.605	-2.066
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-989	-1.013
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	18.537	18.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	918	1.526
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.406	22.043
Ander portefeuilleresultaat	91	-56
OPERATIONEEL RESULTAAT	25.952	41.693
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.166	-5.260
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.090	-92
Belastingen	-32	-33
NETTORESULTAAT	18.664	36.308
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.290	12.848
Portefeilleresultaat	7.415	23.513
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-2.041	-53
RESULTAAT PER AANDEEL	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,68	7,15
Brutodividend (€)	2,62	2,53
Nettodividend ³ (€)	1,97	2,00

² Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2011.

³ Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevals vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Persbericht Jaarresultaten 2012



Het **vastgoedresultaat** van Intervest Retail neemt in 2012 toe met € 0,8 miljoen tot € 22,1 miljoen (€ 21,3 miljoen). Deze stijging is te danken aan de toename van de **huurinkomsten** door de verwerving van het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen in oktober 2011, aan de verhuring aan Desigual in Jardin d'Harscamp en aan indexaties en huurhernieuwingen van de bestaande huurovereenkomsten.

De **vastgoedkosten** van de bevak die € 2,6 miljoen bedragen, zijn in 2012 met € 0,5 miljoen toegenomen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 2,1 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door hogere onderhouds- en herstellingskosten alsook door de toename van de leegstandskosten en andere vastgoedkosten voor Jardin d'Harscamp in Namen en Julianus Shopping in Tongeren.

De **algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten** bevinden zich met € 1,0 miljoen in 2012 op hetzelfde niveau als vorig jaar (€ 1,0 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten, deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten maakt dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2012 stijgt met € 0,3 miljoen tot € 18,5 miljoen (€ 18,2 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,9 miljoen in 2012 en bevat € 0,5 miljoen voor het tweede gedeelte van de bijkomende vergoeding, bekomen van de koper van Shopping Park Olen, voor eerder opgelopen projectontwikkelingskosten, conform de gemaakte afspraken van december 2009 bij de verkoop van het project⁴. Verder heeft de vastgoedbevak in 2012 enkele niet-strategische panden verkocht in Andenne, Mons, Beaumont en Hasselt voor een totale verkoopprijs van € 11,2 miljoen met een meerwaarde van circa € 0,3 miljoen.

De positieve **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het boekjaar 2012 bedragen € 6,4 miljoen (€ 22,0 miljoen) of circa 1,8 % op de reële waarde van de vastgoedportefeuille⁵. Dit positieve effect is ontstaan door de verlaging van de yields voor enkele binnenstadswinkels als gevolg van de gunstige situatie op de Belgische investeringsmarkt en door de in 2012 doorgevoerde huurhernieuwingen en indexaties (voornamelijk door de verhuring aan Desigual in Namen waardoor de reële waarde van dit winkelcomplex met 13 % toegenomen is).

DE POSITIEVE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BEDRAGEN IN 2012 1,8 % TEN OPZICHT VAN 6,6 % IN 2011

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** van het boekjaar 2012 bedraagt - € 5,2 miljoen (- € 5,3 miljoen). Door de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt zijn de financieringskosten van de bevak in 2012 verminderd, ondanks de acquisitie van 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 2012 4,0 % INCLUSIEF BANKMARGES (4,3 %)

⁴ Zie persbericht dd. 8 december 2009: Vastgoedbevak Intervest Retail, genoteerd op NYSE Euronext Brussel, desinvesteert haar site "Shopping Park Olen".

⁵ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

Persbericht

Jaarresultaten

2012



De **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2012 de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 2,1 miljoen (- € 0,1 miljoen). Deze afwaardering is het gevolg van de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt.

Het **nettoresultaat** van Intervest Retail voor boekjaar 2012 bedraagt € 18,7 miljoen (€ 36,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 13,3 miljoen in vergelijking met € 12,8 miljoen in 2011. Deze toename met 3,4 % is voornamelijk te danken aan de stijging van de huurinkomsten, en de daling van de financieringskosten, dit deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten.
- ✓ het **portefeuilleresultaat** van € 7,4 miljoen (€ 23,5 miljoen) voornamelijk als gevolg van het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en van de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door de verlaging van de yields van enkele binnenstadswinkels door de gunstige situatie op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed.
- ✓ de **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van - € 2,0 miljoen (- € 0,1 miljoen).

Voor het boekjaar 2012 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail dus toe tot € 13,3 miljoen (€ 12,8 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2012 een **brutodividend** van € 2,62 per aandeel vergeleken met € 2,53 in 2011. Dit is een stijging van het dividend met 3,6 % per aandeel. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 5,5 % op basis van de beurskoers op 31 december 2012.



Leyssstraat 17 - Antwerpen

Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa	359.792	362.406
Vlottende activa	3.142	1.866
ACTIVA	362.934	364.272
Eigen vermogen	235.080	228.739
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	115.020	91.035
Nettoresultaat van het boekjaar	18.664	36.308
Verplichtingen	127.854	135.533
Langlopende verplichtingen	94.648	94.244
Kortlopende verplichtingen	33.206	41.289
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	362.934	364.272
Schuldgraad (max. 65%) (%)	33 %	36 %

DE REËLE WAARDE VAN
DE VASTGOEDPORTEFEUILLE
BEDRAAGT € 359 MILJOEN
OP 31 DECEMBER 2012

De **vaste activa** dalen in 2012 met € 3 miljoen. Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van (i) de verkoop van een retailpark in Wallonië, drie niet-strategisch gelegen baanwinkelpanden in Hasselt, Mons en Beaumont en een klein pand in Brussel, met een totale boekwaarde van € 11 miljoen, (ii) een waardegroei van de vastgoedportefeuille met € 6 miljoen of 1,8 % door huurindexeringen, huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten en door de verlaging van de yields voor binnenstadswinkels als gevolg van de gunstige situatie op de Belgische investeringsmarkt en (iii) investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille van de bevak voor € 1 miljoen.

DOOR DE STRIKTE CREDIT CONTROL
BELOOPT HET AANTAL DAGEN
OPENSTAAND KLANTENKREDIET
SLECHTS 3 DAGEN

De **vlottende activa** bedragen € 3 miljoen (€ 2 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 2 miljoen uit activa bestemd voor verkoop, met name een baanwinkelpand in Hasselt.

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 235 miljoen. Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2012.

Persbericht Jaarresultaten 2012



IN 2012 IS DE FREE FLOAT VAN HET AANDEEL GESTEGEN VAN 27,6 % NAAR 34,5 %

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 115 miljoen (€ 91 miljoen) en bestaan voornamelijk uit een reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 128 miljoen (€ 103 miljoen), een reserve voor de negatieve impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen voor - € 9 miljoen (- € 8 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 2011 licht toegenomen tot € 95 miljoen (€ 94 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 90 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 5 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 33 miljoen (€ 41 miljoen) en bestaan in hoofdzaak voor € 27 miljoen (€ 38 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende korte termijn financieringen en een kredietlijn van € 10 miljoen die binnen het jaar vervalt en moeten terugbetaald of verlengd worden). De afname met € 11 miljoen is voornamelijk het gevolg van de in 2012 gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 2 miljoen uit de negatieve marktwaarde van de kortlopende afdekkingsinstrumenten en voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden.

EEN RELATIEF LAGE SCHULDGRAAD VAN 33 % OP 31 DECEMBER 2012 (36 % OP 31 DECEMBER 2011) EN FINANCIERINGEN MET GOED GESPREIDE VERVALDATA VERSCHAFFEN INTERVEST RETAIL EEN STABIELE BALANSPOSITIE

GEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2012	31.12.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,29	45,04
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,07	46,66
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	47,61	46,06
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	47,60	44,98
Premie t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	3 %	0 %

Op 31 december 2012 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 46,29 (€ 45,04). Daar de beurskoers € 47,60 bedraagt op 31 december 2012, noteert het aandeel Intervest Retail met een premie van circa 3 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

Financiële structuur

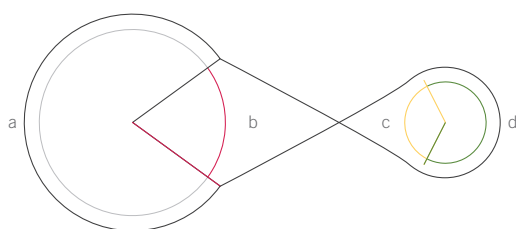
Intervest Retail heeft op 31 december 2012 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2013 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2012:

- ✓ bedrag opgenomen financiële schulden: € 117 miljoen
- ✓ 80 % van de kredietlijnen zijn langetermijn-financieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar
- ✓ goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2013 en 2017
- ✓ € 21 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ 62 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 38 % een variabele rentevoet
- ✓ vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,9 jaar
- ✓ gemiddelde rentevoet voor 2012: 4,0 % inclusief bankmarges (4,3 % voor 2011)
- ✓ waarde van de financiële derivaten: € 6,7 miljoen negatief
- ✓ beperkte schuldgraad van 33 % (wettelijk maximum: 65 %) (36 % op 31 december 2011)

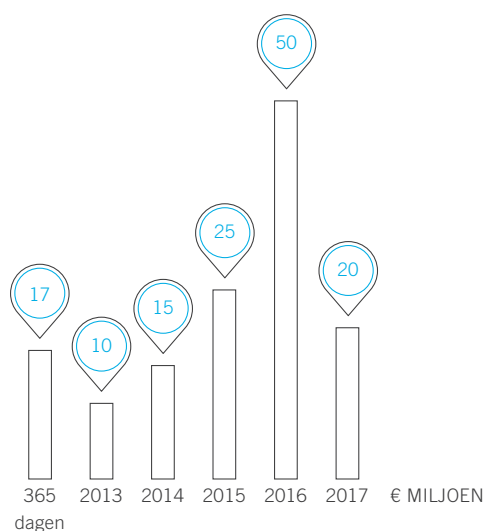
Op 31 december 2012 zijn 80 % van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Retail langetermijnfinancieringen. 20 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 dagen) (€ 17,4 miljoen) en 7 % uit een bilateraal krediet dat in 2013 verlengd of terugbetaald dient te worden (€ 10 miljoen).

Looptijd financieringen



- a — 80% Langetermijnkrediet
- b — 20% Kortetermijnkrediet
- c — 7% Krediet te heronderhandelen in 2013
- d — 13% Krediet met onbeperkte looptijd op 364 dagen

Vervaldagen van de beschikbare kredietlijnen



Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Intervest Retail de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps. Op 31 december 2012 heeft de bevak voor een notioneel bedrag van € 80 miljoen aan actieve interest rate swaps aan een gemiddelde rentevoet die 3,8 % bedraagt.

In 2011 heeft de bevak reeds forward interest rate swaps aangekocht voor een totaal notioneel bedrag van € 45 miljoen. Deze interest rate swaps zullen gradueel starten in 2013 telkens op het ogenblik dat de huidige interest rate swaps op vervaldatum komen. De forward interest rate swaps hebben vervolgens een looptijd van 5 jaar. De gemiddelde rentevoet waaraan deze rente-indekkingen gebeurd zijn, is 2,5 % wat bijgevolg substantieel lager is dan de rentevoeten van de huidige actieve interest rate swaps.

Door deze rente-indekking is de rente voor 66 % van de kredietlijnen op 31 december 2012 gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,9 jaar.

3. Vooruitzichten

Hoewel de rampscenario's voor de Eurozone ondertussen onder controle lijken, is het duidelijk dat de economische crisis nog langere tijd zal aanhouden. Er heerst ook heel wat ongerustheid bij de consument. Belangrijke bedrijfssluitingen zoals deze van Ford in Genk hebben een grote impact op het consumentenvertrouwen.

De retailmarkt, en bijgevolg ook het commercieel vastgoed, staat voor een aantal belangrijke uitdagingen. Het toenemend belang van internet verkopen dwingt de retailers om hun business model aan te passen. Verder is de consument steeds beter geïnformeerd, kritisch en minder voorspelbaar.

Bij het winkelen kiest de consument hoe langer hoe meer voor bestemmingen die een aangename beleving toelaten en wenst dit ook af te wisselen. De ene keer kan deze bestemming een groot winkelcentrum zijn, een andere keer een populair en goed bereikbaar retailpark of de stad.

Interinvest Retail heeft ondertussen, als enige Belgische vastgoedbevak, een kwalitatief sterke positie op de allerbeste stadslocaties uitgebouwd. Dit maakt Interinvest Retail als belegging uniek en de bevak wenst haar positie op deze binnenstedelijke locaties nog te versterken, met een duidelijke focus op kwaliteitslocaties in grotere steden. Op jaareinde 2012 bestaat de portefeuille voor 50 % uit baanwinkels en 50 % uit binnenstadslocaties waaronder een aantal toplocaties in de grotere steden. Gezien de beperkte schuldgraad van 33 % heeft de bevak een zeer comfortabele positie om vlot in te spelen op kansen die zich voordoen.

Interinvest Retail wenst op termijn voor 65 % belegd te zijn in toplocaties in de binnenstad in de grotere steden. Interinvest Retail meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de meest authentieke en unieke belevingswaarde en tevens als beleggingsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Interinvest Retail opereert hier echter in een schaarse markt en topkwaliteit heeft zijn prijs. De marktkennis van de bevak moet haar toelaten om het potentieel voor de toekomst te beoordelen.

De bestaande baanwinkelportefeuille en de panden in de kleinere steden blijft Interinvest Retail koesteren en optimaliseren. Daar waar de mogelijkheid zich voordoet om te verkopen aan voldoende interessante condities zal dit zeker overwogen worden. Niettegenstaande de huurgroei ingevolge huurverhogingen voor de bestaande panden in portefeuille zullen de huurinkomsten van de bevak hiermee echter tijdelijk onder druk komen te staan.

In de loop van boekjaar 2013 zullen de interest rate swaps die Interinvest Retail aangekocht heeft in 2011 in werking treden voor een notioneel bedrag van € 45 miljoen. Deze interest rate swaps dienen als vervanging van bestaande interest rate swaps die in 2013 op vervaldag komen. De gemiddelde rentevoet van deze nieuwe rente-indekkingen is 2,5 % wat substantieel lager is dan de gemiddelde rentevoet van de huidige rente-indekkingen die 3,8 % bedraagt. Deze nieuwe interest rate swaps zullen, bij gelijkblijvende markttrent, de financieringslast van de bevak in de toekomst verlagen.

4. Financiële kalender

- ✓ Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2012: vrijdag 8 februari 2013
- ✓ Algemene vergadering van aandeelhouders: woensdag 24 april 2013 om 14u30
- ✓ Betaalbaarstelling dividend:
 - Ex dividend date 2012 dinsdag 30 april 2013
 - Record date dividend 2012 donderdag 2 mei 2013
 - Uitbetaling dividend 2012 vanaf vrijdag 3 mei 2013
- ✓ Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2013: dinsdag 7 mei 2013
- ✓ Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2013: dinsdag 30 juli 2013
- ✓ Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2013: vrijdag 25 oktober 2013

Het jaarverslag over het boekjaar 2012 zal vanaf 25 maart 2013 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, tel. 03/287.67.87, www.intervestretail.be

Financiële staten⁶

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	22.245	21.300
Met verhuur verbonden kosten	-133	-54
NETTOHUURRESULTAAT	22.112	21.246
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.459	1.467
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.459	-1.467
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	19	13
VASTGOEDRESULTAAT	22.131	21.259
Technische kosten	-837	-717
Commerciële kosten	-229	-182
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-83	29
Beheerskosten van het vastgoed	-1.227	-1.149
Andere vastgoedkosten	-229	-47
VASTGOEDKOSTEN	-2.605	-2.066
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.526	19.193
Algemene kosten	-1.049	-1.063
Andere operationele opbrengsten en kosten	60	50
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	18.537	18.180

⁶ 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.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2012	2011
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	18.537	18.180
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	918	1.526
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.406	22.043
Ander portefeuilleresultaat	91	-56
OPERATIONEEL RESULTAAT	25.952	41.693
Financiële opbrengsten	50	15
Netto interestkosten	-5.209	-5.252
Andere financiële kosten	-7	-23
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.090	-92
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.256	-5.352
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	18.696	36.341
Belastingen	-32	-33
NETTORESULTAAT	18.664	36.308
Toelichting :		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.290	12.848
Portefeilleresultaat	7.415	23.513
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-2.041	-53
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	18.664	36.308
Minderheidsbelangen	0	0
RESULTAAT PER AANDEEL	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,68	7,15
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,68	7,15
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,62	2,53

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2012	2011
NETTORESULTAAT	18.664	36.308
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	525	-78
GLOBAALRESULTAAT	19.189	36.230
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	19.189	36.230
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa	359.792	362.406
Immateriële vaste activa	4	13
Vastgoedbeleggingen	359.183	362.213
Andere materiële vaste activa	602	162
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	18
Vlottende activa	3.142	1.866
Activa bestemd voor verkoop	1.999	333
Handelsvorderingen	245	275
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	161	218
Kas en kasequivalenten	216	379
Overlopende rekeningen	521	661
TOTAAL ACTIVA	362.934	364.272

Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen	235.080	228.739
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	235.080	228.739
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	115.020	91.035
Nettoresultaat van het boekjaar	18.664	36.308
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	127.854	135.533
Langlopende verplichtingen	94.648	94.244
Langlopende financiële schulden	89.517	89.022
<i>Kredietinstellingen</i>	89.500	89.000
<i>Financiële leasing</i>	17	22
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.998	5.129
Andere langlopende verplichtingen	118	51
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15	42
Kortlopende verplichtingen	33.206	41.289
Kortlopende financiële schulden	27.399	37.619
<i>Kredietinstellingen</i>	27.394	37.614
<i>Financiële leasing</i>	5	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.697	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.971	2.573
Andere kortlopende verplichtingen	210	211
Overlopende rekeningen	929	886
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	362.934	364.272

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
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
Globaalresultaat 2012			525	18.664	19.189
Overboeking door resultaatverwerking 2011:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			23.513	-23.513	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-92	92	0
Overige mutaties			38	-38	0
Dividend boekjaar 2011				-12.849	-12.849
Balans op 31 december 2012	97.213	4.183	115.020	18.664	235.080

Persbericht Jaarresultaten 2012