



HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode 01.01 tot 30.06.2009

Antwerpen, 4 augustus 2009

INTERVEST
RETAIL

Operationeel uitkeerbaar resultaat verbetert met 16 %

Waardedaling van de vastgoedportefeuille beperkt tot 0,5 %

Verwacht brutodividend 2009 tussen € 2,30 en € 2,40 per aandeel

1. TUSSENTIJD JAARVERSLAG

OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET EERSTE SEMESTER VAN 2009

Vastgoedbevak Intervest Retail heeft in de huidige moeilijke marktomstandigheden de voorbije maanden aanzienlijke huurverhogingen gerealiseerd zowel op baanwinkelloccaties als op binnenstedelijke locaties. Bij huurhernieuwingen in baanwinkels te Ans (rue de France), Tielt-Winge (Gouden Kruispunt), Schelle (Provinciale Steenweg) en Vilvoorde (Mechelsesteenweg) zal de huur toenemen, variërend van 7 % tot 44 %. Bij huurhernieuwing in de Schuttershofstraat in Antwerpen is een huurgroei van 38 % gerealiseerd en voor het pand op de Louizalaan 7 in Brussel is een nieuwe huurovereenkomst afgesloten aan een huur die 62 % hoger ligt dan de huidige huur. Deze verhuurtransacties, die samen 3 % van de jaarhuur uitmaken, zullen uitwerking hebben in de loop van 2010.

Deze bovenvermelde verhuurtransacties tonen aan dat retailers nog steeds bereid zijn hoge huren te betalen voor goede locaties. Deze deals geven eveneens aan dat de geldende huurprijzen voor tal van de panden van Intervest Retail sterk beneden de marktwaarde liggen. Dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat huurprijzen ten gevolge van de handelshuurwetgeving slechts om de negen jaar aan de markthuur worden aangepast (behalve de jaarlijkse indexatie).

De daling van de rentevoeten heeft een belangrijk positief effect gehad op het operationeel uitkeerbaar resultaat¹ van de bevak. Conform de eerder geformuleerde verwachtingen voor het boekjaar 2009 neemt het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel toe en bedraagt voor het eerste semester van 2009 € 1,23 per aandeel vergeleken met € 1,06 in het eerste semester van vorig boekjaar. Dit betekent een stijging met 16 % per aandeel.



SHOE DISCOUNT - GOUDEN KRUISPUNT - 3390 TIELT-WINGE - OPPERVLAKTE 1.558 M²



KREFEL - GOUDEN KRUISPUNT - 3390 TIELT-WINGE - OPPERVLAKTE 1.150 M²

¹ 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.

Wat de huidige herontwikkelingsprojecten van de vastgoedbevak betreft:

- In Andenne is de herontwikkeling van het baanwinkelcomplex eind april 2009 opgeleverd en is de retail-site volledig verhuurd aan Casa, Charles Vögele, Koodza (Decathlon), Planet Video, Ramelot en Delhaize (Red Market). Het brutorendement van dit project bedraagt 8 %.



- In Vilvoorde is het herontwikkelingsproject afgerond en zijn er momenteel nog drie appartementen te koop.



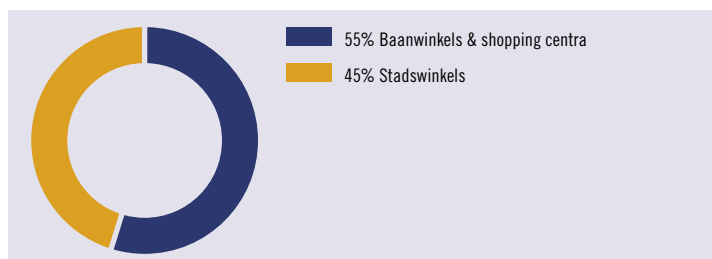
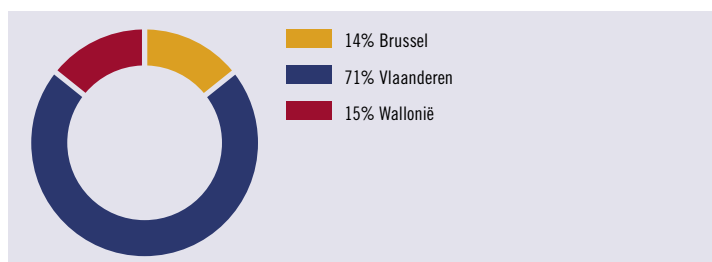
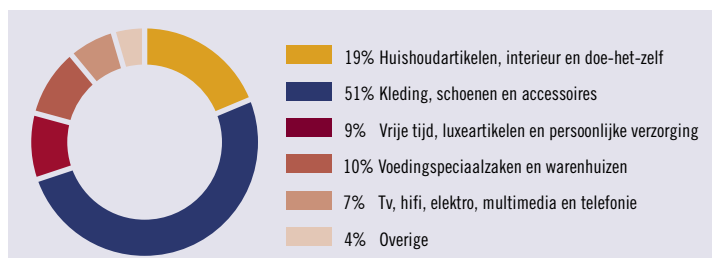
- De ontwikkeling van Shopping Park Olen kampt met tegenvallende verhuurresultaten. In de actuele marktomstandigheden, waarbij potentiële huurders veelal met enige terughoudendheid nieuwe projecten onderzoeken, blijkt het onmogelijk om aan voldoende interessante voorwaarden een voorverhuur van meer dan 50 % te realiseren. Het aanvatten van de bouwfase van dit project is, gegeven deze omstandigheden, niet aangewezen. De verhuuractiviteiten zijn ondertussen stopgezet. Diverse scenario's worden momenteel onderzocht.

Verder heeft Intervest Retail in het eerste semester van 2009 twee niet-strategische panden verkocht. Het betreft een baanwinkel op een secundaire locatie die al geruime tijd leeg staat (Route de Marche in Bastogne) en een pand dat grotendeels uit opslagruimte bestaat en op 1 april 2009 vrij is gekomen van huurder Heytens (Hengstenberg in Overijse). De panden zijn verkocht voor € 0,7 miljoen, met een meerwaarde van 20 % ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2008.

SAMENSTELLING EN EVOLUTIE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2009

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 30 juni 2009 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand**Geografische spreiding****Spreiding naar aard van huurders**

Op 30 juni 2009 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 328,1 miljoen (€ 327,4 miljoen op 31 december 2008). Deze stijging met € 0,7 miljoen is voornamelijk de combinatie van € 3,0 miljoen aan investeringen in de bestaande portefeuille (in panden te Andenne, Mechelen en Gent) verminderd met een beperkte waardedaling op de winkelportefeuille door de aanhoudende moeilijke economische context (€ 1,7 miljoen) en de verkoop van twee niet-strategische panden (€ 0,6 miljoen).

De bezettingsgraad² van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2009 99,2 % (99,3 % op 31 december 2008).

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	328.100	327.398	330.586
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	336.303	335.583	338.851
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	162.564	166.417	174.593
Bezettingsgraad (%)	99,2 %	99,3 %	99,2 %

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

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2009

Taxateur	Reële waarde geschatte panden (€ 000)	Procentueel
Cushman & Wakefield	141.238	43 %
CB Richard Ellis	159.124	49 %
de Crombrughe & Partners	27.738	8 %
Totaal	328.100	

MARKTSITUATIE VAN HET WINKELVASTGOED IN 2009³

In het algemeen staan de omzetten van de retailers als gevolg van de economische crisis onder druk en voornamelijk retailers actief in het luxe segment krijgen het duidelijk moeilijker. Tot op heden hebben de omzetten in de retailmarkt in België in vergelijking met veel andere Europese landen goed stand gehouden. Sommige retailers uit het middensegment evenals discounters hebben zelfs nog steeds omzetgroei geboekt. Verscheidene retailers blijven ook expansief en hebben nog steeds plannen om nieuwe winkels te openen, onder andere Koodza (Decathlon) dat zijn tweede winkel in België heeft geopend in het project van Intervest Retail te Andenne. De retailers zijn nu echter nog kieskeuriger geworden wat de locaties betreft.

De huurniveaus van binnenstedelijke A-locaties en van baanwinkels met een goede ligging en voldoende parkeergelegenheid blijven stabiel in deze moeilijke economische context. Voor secundaire locaties wordt verwacht dat de huren zullen dalen en ook leegstand wordt hier niet uitgesloten aangezien retailers in de huidige conjunctuur sneller besluiten om de exploitatie van niet rendabele winkels te staken.

Op de Antwerpse Meir en in de Brusselse Nieuwstraat worden er nog steeds huren gerealiseerd tot circa € 1.600/m². De rendementen op investeringen zijn over een periode van één jaar echter gestegen met ongeveer 0,5 % tot 5,25 % met relatief beperkte dalingen (in vergelijking met vrijwel alle Europese landen) van de waarde van het vastgoed tot gevolg. Tophuren voor baanwinkels blijven op € 150 tot € 165 /m², maar ook hier zijn de rendementen het afgelopen jaar met circa 0,5 % gestegen tot 6,75 % voor de betere locaties.

Projectontwikkelaars voorzien nog grootschalige projecten maar schuiven ze noodgedwongen op de lange baan omdat financiering moeilijker wordt en retailers zich minder snel engageren voor locaties die hun succes nog niet bewezen hebben. Toch zal er naar verwachting tegen eind 2010 nog circa 150.000 m² extra retailoppervlakte worden gerealiseerd in België.

Op de investeringsmarkt van winkelvastgoed is er een sterke terugval in transacties. In de eerste zes maanden van 2008 werd er nog een omzet gerealiseerd van circa € 561 miljoen. Deze omzet is met 75 % teruggevallen tot circa € 142 miljoen in 2009. Het zijn nu vrijwel uitsluitend particulieren die in kleinere volumes investeren.



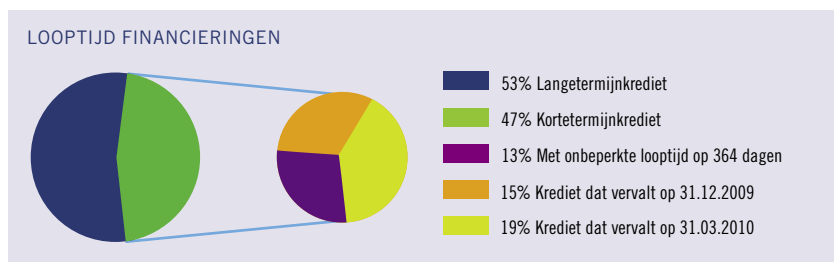
³ Bronnen: 'Expansion continues, but retailers more careful' - CBRE en 'General Economic Overview' - Cushman & Wakefield.

FINANCIËLE STRUCTUUR OP 30 JUNI 2009

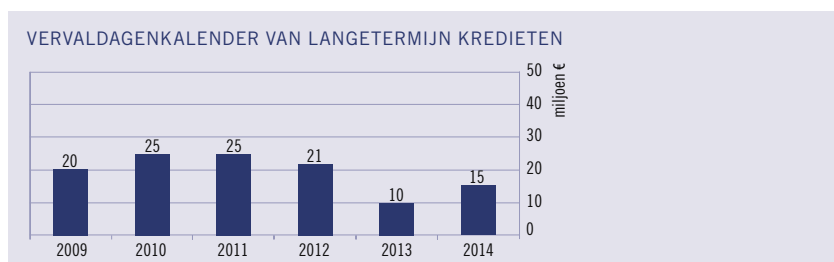
Intervest Retail heeft op 30 juni 2009 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2009 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2009:

- Bedrag financiële schulden: € 131 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 53 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar



- Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2009 en 2014. Voor de vernieuwing van het krediet dat vervalt op 31 december 2009 zijn de gesprekken met de bankiers reeds gaande.



- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- 62 % van de kredieten heeft een vaste rentevoet, 38 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar. In de loop van het eerste semester van 2009 heeft Intervest Retail haar renterisico verder ingedekt door middel van drie interest rate swaps voor in totaal € 25 miljoen. De drie interest rate swaps zijn afgesloten aan 3,02 % met een looptijd van 5 jaar op een driemaands-euribor.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2009: 4,0 % (4,9 % voor het eerste semester van 2008)
- Waarde van de financiële derivaten: € 4,8 miljoen negatief (onderdeel van het eigen vermogen)
- Beperkte schuldgraad van 41 % (wettelijk maximum: 65 %) (39 % op 31 december 2008)
De schuldgraad van de vastgoedbevak is in het eerste halfjaar van 2009 licht gestegen als gevolg van de toename van de financiële schulden door de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2008.

RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2009

Intervest Retail schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2009 als volgt in:

- **Verhuurrisico's:**

gezien de aard van gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan nationale en internationale bedrijven is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar 2009 fundamenteel kunnen beïnvloeden. Verder bestaan er op het vlak van het debiteurenrisico binnen de bevak duidelijke en efficiënte interne controle procedures om dit risico te beperken.

- **Waarde-evolutie van de portefeuille:**

gezien de aanhoudende moeilijke economische context blijft er een bepaalde mate van onzekerheid over de verdere waarde-evolutie van de gebouwen op de Belgische vastgoedmarkt.

- **Evolutie van de interestvoeten:**

als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de bevak afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2009 bestaat 62 % van de leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 38 % van de leningportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

VOORUITZICHTEN VOOR 2009

Ondanks de bijzonder woelige economische omgeving durft Intervest Retail de tweede helft van 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 zullen stijgen ten opzichte van 2008.

Op basis van de halfjaarresultaten per 30 juni 2009 verwacht Intervest Retail voor het ganse jaar 2009 dan ook dat het brutodividend zal toenemen met ruim 20 eurocent per aandeel tegenover het dividend van 2008 dat € 2,14 bedroeg. Bijgevolg zal Intervest Retail een brutodividend per aandeel tussen € 2,30 en € 2,40 kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders. Op basis van de slotkoers op 30 juni 2009 (€ 30,75) komt dit neer op een bruto dividendrendement tussen 7,5 % en 7,8 %.

Nieuwe investeringen in vastgoed zullen in belangrijke mate afhangen van de verdere evoluties op de markt van het winkelvastgoed en de beschikbare financieringsmogelijkheden.



2. VERKORTE TUSSSENTIJDSE JAARREKENING

ANALYSE VAN DE RESULTATEN⁴

Het **nettohuurresultaat** van Intervest Retail neemt in het eerste semester van 2009 toe met € 0,3 miljoen tot € 10,4 miljoen (€ 10,1 miljoen). Deze stijging volgt voornamelijk uit huurhervormingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** dalen in het eerste halfjaar van 2009 licht en bedragen € 1,0 miljoen (€ 1,1 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.

De **algemene kosten** dalen met € 0,1 miljoen tot € 0,6 miljoen (€ 0,7 miljoen), voornamelijk door lagere personeelskosten en minder externe advieskosten.

Door de toename van het nettohuurresultaat en de daling van de vastgoedkosten en algemene kosten, stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met ruim € 0,4 miljoen tot € 8,8 miljoen (€ 8,4 miljoen).

Het **resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,5 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 verkoop van een baanwinkel die al geruime tijd leeg staat op een secundaire locatie in Bastogne (Route de Marche)
- de in resultaatname van de winst op de verkoop van de appartementen in Vilvoorde na afwerking van dit project.

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen** van het eerste semester 2009 is negatief en belooft - € 1,7 miljoen (€ 16,0 miljoen) of 0,5 % op de waarde van de vastgoedportefeuille. Deze afname is het gevolg van de lagere schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. In de aanhoudende moeilijke economische context zijn de markthuurwaarde en de rendementen van het vastgoed van Intervest Retail in beperkte mate gecorrigeerd. Verder bevat de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen een regularisatie, na akkoordverklaring van de BTW-administratie, van de BTW-af trek op de constructiekost van Shopping Julianus in Tongeren.

De daling van de rentevoeten heeft een verlaging van de interestlasten van de bevak tot gevolg waardoor het **financiële resultaat (excl. herwaardering financiële derivaten)** verbetert en voor het eerste halfjaar van 2009 - € 2,5 miljoen bedraagt (- € 2,9 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste semester van 2009 circa 4,0 % (4,9 %).

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 - € 0,4 miljoen (€ 0,1 miljoen).

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2008.

De **nettowinst** van de vastgoedbevak Intervest Retail voor het eerste semester van 2009 bedraagt € 4,7 miljoen (€ 21,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,3 miljoen (€ 5,4 miljoen) of een toename van 16 % die het gevolg is van een verbeterd operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en lagere financieringskosten
- het **resultaat op de portefeuille** van - € 1,3 miljoen (€ 16,1 miljoen) dat het effect is van enerzijds, de waardedaling in de schatting van de vastgoeddeskundigen en anderzijds het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen
- de **herwaardering van de financiële derivaten** conform IAS 39 en **andere niet uitkeerbare elementen** voor een bedrag van - € 0,3 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2009 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,23 (€ 1,06). Deze stijging met 16 % per aandeel is in overeenstemming met de eerder geformuleerde verwachting voor het boekjaar 2009.

De **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 juni 2009 € 37,82 (€ 39,23 op 31 december 2008). Daar de beurskoers per 30 juni 2009 € 30,75 bedraagt, noteert het aandeel Intervest Retail met een discount van 19 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat per aandeel (6 maanden/1jaar/6 maanden) (€)	0,93	4,33	4,24
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (6 maanden/1jaar/6 maanden) (€)	1,23	2,14	1,06
Nettoactiefwaarde (reële waarde) per aandeel (€)	37,82	39,23	39,82
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) per aandeel (€)	39,44	40,85	41,44
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,75	28,49	30,68
Discount t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	- 19 %	- 27 %	- 23 %

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	30.06.2009	30.06.2008
Huurinkomsten	10.375	9.942
Met verhuur verbonden kosten	-20	141
NETTOHUURRESULTAAT	10.355	10.083
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	88	914
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-88	-914
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1	-2
VASTGOEDRESULTAAT	10.354	10.081
Technische kosten	-289	-207
Commerciële kosten	-41	-56
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-52	-175
Beheerskosten van het vastgoed	-637	-645
Andere vastgoedkosten	-2	-2
VASTGOEDKOSTEN	-1.021	-1.085
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.333	8.996
Algemene kosten	-553	-694
Andere operationele opbrengsten en kosten	34	49
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.814	8.351
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	490	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.744	15.984
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.560	24.422
Financiële opbrengsten	14	43
Interestkosten	-2.506	-2.927
Andere financiële kosten	-18	-14
Herwaardering van financiële derivaten (IAS 39)	-350	66
FINANCIËEL RESULTAAT	-2.860	-2.832
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	4.700	21.590
BELASTINGEN	6	-51
NETTOWINST	4.706	21.539
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	6.272	5.370
<i>Portefeullieresultaat</i>	-1.254	16.071
<i>Herwaardering financiële derivaten (IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen</i>	-312	98
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	4.706	21.539
Minderheidsbelangen	0	0

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT (Statement of other comprehensive income)

<i>in duizenden €</i>	30.06.2009	30.06.2008
NETTOWINST	4.706	21.539
Wijzigingen in reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-993	373
Totaalresultaat van het eerste halfjaar	3.713	21.912
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.713	21.912
Minderheidsbelangen	0	0

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	30.06.2009	31.12.2008
Vaste Activa	328.368	327.692
Immateriële vaste activa	27	12
Vastgoedbeleggingen ⁵	328.100	327.398
Andere materiële vaste activa	223	264
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende Activa	6.163	7.199
Activa bestemd voor verkoop	591	1.246
Handelsvorderingen	399	426
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.449	4.742
Kas en kasequivalenten	1.008	498
Overlopende rekeningen	716	287
TOTAAL ACTIVA	334.531	334.891
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	192.093	199.248
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	192.090	199.245
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	96.473	97.709
Resultaat	7.203	11.761
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.203	-8.185
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.779	-3.436
Minderheidsbelangen	3	3
Verplichtingen	142.438	135.643
Langlopende verplichtingen	76.066	99.750
Voorzieningen	195	215
Langlopende financiële schulden	75.820	99.478
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>75.817</i>	<i>99.474</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Andere langlopende verplichtingen	51	57
Kortlopende verplichtingen	66.372	35.893
Kortlopende financiële schulden	60.136	27.574
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>60.134</i>	<i>27.569</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>2</i>	<i>5</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.024	3.902
Andere kortlopende verplichtingen	1.358	3.259
Overlopende rekeningen	854	1.158
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	334.531	334.891

⁵ Inclusief projectontwikkelingen

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	30.06.2009	30.06.2008
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	498	1.486
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	5.121	2.926
Operationeel resultaat	7.560	24.422
Betaalde interesten (exclusief geactiveerde financieringskosten)	-2.810	-3.078
Andere niet-operationele elementen	-353	44
Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	1.610	-16.466
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	55	92
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-490	-87
- Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-31	-136
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.744	-16.289
- Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)	350	-66
- Overige niet-kasstroomverrichtingen	-18	20
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-886	-1.996
- Beweging van activa	890	-1.527
- Beweging van verplichtingen	-1.776	-469
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.300	5.465
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-28	-17
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	0	-1.050
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-2.910	-467
Investerings in projectontwikkelingen	-93	-5.242
Investerings in activa bestemd voor verkoop	-435	-446
Geactiveerde financieringskosten	-14	-183
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	2.180	12.870
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.311	-8.684
Terugbetaling van leningen	-185	-11.199
Opname van leningen	7.750	10.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-2	-16
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-6	-4
Betaling van dividenden	-10.868	-7.465
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	1.008	1.193

VERKORT MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premie	Onbeschikbare reserves	Resultaat	Impact op de reële waarde*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2007	97.213	4.183	85.421	8.281	-7.399	60	3	187.762
Totaalresultaat van het eerste halfjaar 2008				21.539		373		21.912
Overboekingen								
• Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			16.071	-16.071				0
• Impact op de reële waarde*			866		-866			0
• Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening				-66		66		0
Dividend boekjaar 2007				-7.465				-7.465
Balans op 30 juni 2008	97.213	4.183	102.358	6.218	-8.265	499	3	202.209
Balans op 31 december 2008	97.213	4.183	97.709	11.761	-8.185	-3.436	3	199.248
Totaalresultaat van het eerste halfjaar 2009				4.706		-993		3.713
Overboekingen								
• Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			-1.254	1.254				0
• Impact op de reële waarde*			18		-18			0
• Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening				350		-350		0
Dividend boekjaar 2008				-10.868				-10.868
Balans op 30 juni 2009	97.213	4.183	96.473	7.203	-8.203	-4.779	3	192.093

*van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

VERKORTE GECONSOLIDEERDE GESEGMENTEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstads-winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	4.579	4.317	5.796	5.625			10.375	9.942
Met verhuur verbonden kosten	-8	-9	-12	150			-20	141
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	0	-1	-2			-1	-2
VASTGOEDRESULTAAT	4.571	4.308	5.783	5.773			10.354	10.081
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	4.424	4.171	5.564	5.404	-1.174	-1.224	8.814	8.351
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	87	490	0			490	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.497	6.777	-247	9.207			-1.744	15.984
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	2.927	11.035	5.807	14.611	-1.174	-1.224	7.560	24.422
Financieel resultaat					-2.860	-2.832	-2.860	-2.832
Belastingen					6	-51	6	-51
NETTORESULTAAT	2.927	11.035	5.807	14.611	-4.028	-4.107	4.706	21.539

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	160.934	163.572	167.166	167.014	328.100	330.586
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	164.958	167.661	171.345	171.190	336.303	338.851
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,7 %	5,3 %	6,9 %	6,7 %	6,3 %	6,0 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	32.147	32.147	130.417	142.446	162.564	174.593
Bezettingsgraad (%)	99,3 %	99,8 %	99,1 %	98,7 %	99,2 %	99,2 %

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST RETAIL NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN HET BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAAR CIJFERS
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2009

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen, componenten van het totaalresultaat en de selectieve toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van INTERVEST RETAIL NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2009.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en een analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkt nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2009 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 4 augustus 2009

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

3. VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaren Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité en Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder dat bij hun weten,

- a) de verkorte tussentijdse jaarrekening, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 *“Tussentijdse Financiële Verslaggeving”* zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Retail en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b) het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte tussentijdse jaarrekening, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte tussentijdse jaarrekening indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

In deze verkorte tussentijdse jaarrekening worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze welke gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2008 met uitzondering van IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening en de aanpassing van IAS 40 met betrekking tot de verwerking van projectontwikkelingen. De nieuwe versie van IAS 1 eist de presentatie van een overzicht van het totaalresultaat (statement of other comprehensive income) en een wijziging van het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2009.

Deze verkorte tussentijdse jaarrekening is goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 3 augustus 2009.

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