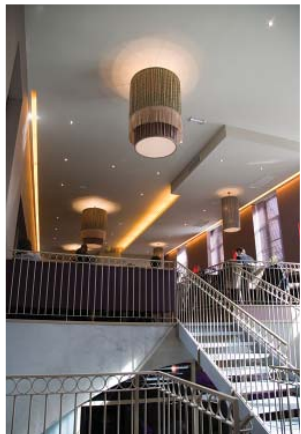


RAPPORT SEMESTRIEL 2008



INTERVEST
RETAIL

CHIFFRES CLES

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2008	31.12.2007
Surface locative totale (m ²)	174.593	166.591
Taux d'occupation (%)	99 %	99 %
Juste valeur de l'immobilier (€ 000)	322.059	291.382
Valeur des projets de développement (€ 000)	8.527	21.556
Taux d'endettement AR du 21 juin 2006 (max. 65%) (%)	40 %	43 %
RESULTATS (€ 000)	30.06.2008	30.06.2007
Résultat locatif net	10.083	8.447
Revenus et charges relatifs à la gestion	-2	-52
Résultat immobilier	10.081	8.395
Frais immobiliers	-1.085	-1.830
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-645	-514
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.351	6.051
Résultat sur portefeuille	16.071	10.266
Résultat d'exploitation	24.422	16.317
Résultat financier	-2.832	-2.178
Impôts	-51	0
Bénéfice net	21.539	14.139
DONNEES PAR ACTION	30.06.2008	30.06.2007
Nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	39,82	35,10
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	41,44	36,48
Dividende brut du premier semestre (€)	1,06	0,77
Dividende net du premier semestre (€)	0,90	0,65
Cours boursier à la date de clôture (€)	30,68	36,00
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	-23 %	3 %

TABLE DE MATIERES



3 Invest Retail

- 3 Profil
- 3 Politique d'investissement
- 3 Gouvernance d'entreprise

4 Développements premier semestre 2008

- 4 Investissements
- 5 Transaction d'échange d'immobilier
- 5 Locations
- 5 Fusion relative à l'acquisition du portefeuille Heytens

6 Perspectives de croissance



7 Resultats financiers

- 7 Analyse des résultats
- 9 Etats financiers résumés
- 16 Valeur active nette et cours boursier
- 16 Rapport du commissaire

18 Portefeuille immobilier

- 18 Evaluations et aperçu de l'immobilier au 30 juin 2008
- 18 Situation sur le marché commercial
- 18 Graphiques et chiffres clés

20 Liste de terminologie

GESTION ET ORGANISATION

Interinvest Retail

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

Société d'investissement immobilier publique
à capital fixe de droit belge,
fondée sous la forme d'une société anonyme

Siège social

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem

Numéro d'entreprise

RPM 0431.391.860

Conseil d'administration

Paul Christiaens, président
Gérard Philippson, administrateur
Nick van Ommen, administrateur
EMSO sprl, représentée par son représentant permanent Chris Peeters, administrateur
Reinier van Gerrevink, administrateur délégué
Hubert Roovers, administrateur délégué
Hans Pars, administrateur

Comité de direction

SPRL Jean-Paul Sols, ceo
SPRL Rudi Taelemans, coo
Inge Tas, cfo
Reinier van Gerrevink, administrateur délégué

Commissaire

Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Rik Neckebroeck,
avec siège à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b

Banque dépositaire – Service financier – Pourvoyeur de liquidité

Banque Degroof, rue de l'Industrie 44, 1000 Bruxelles

Experts immobilier

Cushman & Wakefield, avenue des Arts 58 bte 7, 1000 Bruxelles
CB Richard Ellis, avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles
de Crombrughe & Partners, avenue Hermann-Debroux 54, 1160 Bruxelles

Date assemblée annuelle

Premier mercredi d'avril à 14h30



INTERVEST RETAIL

Profil

Interinvest Retail investit exclusivement dans des biens immobiliers commerciaux belges, plus spécifiquement dans des magasins dans les centres-villes à des emplacements de premier ordre, des magasins situés le long d'axes routiers et des centres commerciaux.

Le portefeuille se compose actuellement de 278 unités locatives, réparties sur 97 emplacements différents. 44 % du portefeuille immobilier se compose d'immeubles commerciaux dans les centres-villes, 56 % sont des magasins situés le long d'axes routiers et des centres commerciaux. Au 30 juin 2008, la juste valeur totale des immeubles de placement s'élève à € 322 millions et la valeur des projets de développement s'élève à € 8,5 millions. Au 30 juin 2008, le taux d'occupation total s'élève à 99 % (99 % fin 2007).

Interinvest Retail est une sicaf immobilière inscrite sur la liste des institutions d'investissement belges depuis le 22 décembre 1998 et cotée sur NYSE Euronext Bruxelles.

Politique d'investissement

La politique d'investissement est basée sur l'obtention d'une combinaison entre un rendement direct sur base des revenus locatifs et un rendement indirect sur base de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier. La sicaf immobilière opte pour une politique d'investissement qui est basée sur des biens immobiliers commerciaux de qualité, qui sont loués à des locataires de premier ordre. Ces biens immobiliers ne nécessitent pas à court terme d'importants travaux de réparation et sont biens situés d'un point de vue stratégique et commercial.

Interinvest Retail désire améliorer l'attractivité de son action en garantissant une plus forte liquidité, l'extension du portefeuille immobilier et l'amélioration du profil des risques. L'extension du portefeuille doit toujours donner lieu à une meilleure répartition des risques, des avantages quant au frais et une valeur d'actionnaire croissante.

Gouvernance d'entreprise

Interinvest Retail respecte scrupuleusement les directives concernant la gouvernance d'entreprise pour les sociétés cotées en bourse, reprises dans le 'Code belge

de Corporate Governance' de la Commission Lippens. Il n'est dérogé aux dispositions du code que lorsque des circonstances spécifiques l'exigent.

La 'Charte de gouvernance d'entreprise' complète, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Interinvest Retail, peut être consultée sur le site web de la société (www.intervest.be).

Au 30 juin 2008 le conseil d'administration compte 7 membres, dont 4 administrateurs indépendants. Les administrateurs sont nommés pour une période de 3 ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale. Le conseil d'administration a pour tâches principales l'élaboration d'une stratégie, l'approbation des comptes annuels et le contrôle du comité de direction. Au sein du conseil d'administration un comité d'audit a été constitué qui contrôle principalement l'exactitude, l'intégralité et la qualité des informations financières à publier.

Au 30 juin 2008 les membres du conseil d'administration sont:

- Paul Christiaens, président, administrateur indépendant et membre du comité d'audit
- Gérard Philippon, administrateur indépendant et membre du comité d'audit
- Nick van Ommen, administrateur indépendant et président du comité d'audit
- EMSO sprl, représentée par son représentant permanent Chris Peeters, administrateur indépendant et membre du comité d'audit
- Reinier van Gerrevink, administrateur délégué
- Hubert Roovers, administrateur délégué
- Hans Pars, administrateur

Interinvest Retail est un 'self managed fund' ayant son propre personnel et son propre comité de direction. Ce comité de direction dispose de toutes les compétences, à l'exception de celles qui sont légalement réservées au conseil d'administration et de la gestion stratégique.

Au 30 juin 2008 les membres du comité de direction sont:

- Jean-Paul Sols sprl, représentée par Jean-Paul Sols, président, chief executive officer
- Rudi Taelemans sprl, représentée par Rudi Taelemans, chief operating officer
- Inge Tas, chief financial officer
- Reinier van Gerrevink, administrateur délégué





Julianus Shopping
Tongres

DEVELOPPEMENTS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2008

Investissements

Centre commercial Julianus à Tongres

L'inauguration du centre commercial Julianus à Tongres a eu lieu le 12 mars 2008 lors d'une grande fête populaire, suivie le 13 mars 2008 de l'ouverture commerciale au grand public, qui a rencontré un vif succès.

Le centre commercial Julianus qui se compose de 23 magasins d'une superficie totale d'environ 8.800 m² est loué à 100 %. Le centre comprend des locataires renommés qui forment un tenant-mix intéressant, tels que Kruidvat, H&M, JBC, Torfs, Veritas, Essenza, Bel Company, Esprit, Appel's, Damart, Pepe Jeans, Sports-World, Biosleepworld, IJsboerke, Deloberghe et KBC.

En outre, le complexe Julianus comprend un parking souterrain, un hôtel et une quarantaine d'appartements privés dont Intervest Retail n'est pas propriétaire. Le parking souterrain, exploité par CityParking, est opérationnel depuis l'ouverture du centre commercial. L'hôtel Eburon, appartenant à la chaîne Differenthotels, ouvre ses portes au cours de l'été 2008 et la réception des appartements privés est prévue à partir de septembre 2008.

Les travaux d'environnement réalisés par la ville de Tongres abordent également la phase finale. Le réaménagement du De Schiervelstraat et du Leopoldwal est terminé, le réaménagement du Maastrichterstraat et du Clarissenstraat sera achevé bientôt. Après l'achèvement de ces travaux d'environnement et la finition totale du complexe Julianus, le site présentera incontestablement dans son ensemble une plus-value considérable et un pôle d'attraction pour la ville historique de Tongres.

Ce projet de développement est réalisé en collaboration avec Heijmans Vastgoed et représente une valeur d'acquisition de € 17,4 million à un rendement brut initial de 6,9 %. Le 30 juin 2008 ce projet achevé a été évalué comme immeuble de placement par l'expert immobilier de Crombrugge & Partners à une juste valeur de € 22,3 millions. Au cours du premier semestre 2008, ce projet a par conséquent généré pour la sicaif immobilière une plus-value non réalisée de € 4,9 millions par rapport à la valeur d'acquisition. Au cours du premier semestre, cet investissement a contribué au résultat d'exploitation d'Intervest Retail pour un montant de € 0,6 million.

Redéveloppement Vilvorde

La construction de l'espace commercial destiné à H&M du projet commercial-résidentiel à l'angle du Leuvensestraat et du Jean-Baptiste Nowélei à Vilvorde est terminé, et les travaux pour la réalisation des 11 appartements luxueux aux étages sont en cours. La superficie bâtie s'élève à environ 2.720 m² dont 1.113 m² de superficie commerciale louable.

La partie commerciale a été réceptionnée début juin 2008 par H&M. La vente sur plan des appartements évolue de façon favorable; actuellement 9 appartements sont déjà vendus.

Redéveloppement du Shopping Park à Olen

Intervest Retail redéveloppe l'actuel centre commercial Van De Ven à Olen en un parc commercial unique, innovateur et de la nouvelle génération afin de mettre à profit de façon optimale le site commercial existant. Plus concrètement, il est envisagé de créer un parc commercial de plein air autour des thèmes « habitat », « jardin » et « hobby et loisirs » avec un large assortiment de services et de facilités. Le centre occupera une superficie d'environ 33.000 m² et sera niché dans un cadre agréable. Le concept global doit offrir au visiteur une expérience commerciale optimale de shopping et représenter une plus-value commerciale pour les locataires.

Fin 2007 Intervest Retail a procédé à la démolition des immeubles qui étaient alors inoccupés. La partie restante (environ 12.000 m²) est actuellement encore occupée par divers locataires. Fin décembre 2007, une convention de fin de contrat de bail au 30 juin 2008, a été signée avec le principal locataire.

Les détaillants qui avaient signé antérieurement des déclarations d'intention avec Intervest Retail pour louer dans le parc commercial, sont actuellement recontactés en vue de conclure des contrats de bail fermes.

H&M
Vilvorde

Transaction d'échange

Acquisition Bruul 44 à Malines par une opération d'échange avec IJzerenleen 30 à Malines

Pour des raisons stratégiques Intervest Retail a acquis un immeuble d'angle (75 m²), situé au Bruul 44 à Malines. Cet immeuble très commercial forme un ensemble avec l'immeuble d'Intervest Retail situé au Bruul 40-42. Cette acquisition est par conséquent une transaction qui renforce considérablement la position commerciale d'Intervest Retail sur la partie la plus attrayante du Bruul à Malines. L'acquisition de cet immeuble d'angle au Bruul 44 a été réalisée par l'échange d'un immeuble d'Intervest Retail situé IJzerenleen 30 à Malines, conformément à l'évaluation de l'expert immobilier de la sicaf immobilière.

Locations

Nouvelles locations: Bruul 40-42 à Malines à H&M

Le magasin situé au Bruul 40-42 à Malines était jusque début 2008 entièrement loué au spécialiste de l'habillement Charles Vögele qui occupait uniquement le rez-de-chaussée. Cette convention de bail a pris fin au début de cette année et Intervest Retail a réussi à louer cet immeuble au spécialiste de l'habillement H&M. Le rez-de-chaussée ainsi que le premier étage sont utilisés comme magasin, le deuxième étage fait office d'espace social. Par cette transaction les revenus locatifs augmentent de 60 %, ce qui a donné lieu à une augmentation de valeur du bien immobilier en question d'environ € 4,5 millions, et s'élèvent à € 12 millions.

Renouvellement de bail Gasthuisstraat 5-7 à Turnhout à Charles Vögele

Au cours du premier semestre 2008, lors du renouvellement du contrat de bail avec le spécialiste de l'habillement Charles Vögele à Turnhout, une augmentation de loyer de 40 % a été réalisée, ce qui résulte en une augmentation de valeur du bien immobilier d'environ 11 %.

Au cours du premier semestre 2008 de nouveaux contrats de bail ont été conclus avec Wibra à Tiel-Winge (augmentation de la valeur locative de 40 %) et Atita à Vilvorde (augmentation de la valeur locative

de 6 %). Lors du renouvellement du bail d'Ici Paris XL à Mouscron une augmentation de la valeur locative de 11 % a été réalisée.

Fusion relative à l'acquisition du portefeuille Heytens

Le 2 avril 2008 l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Intervest Retail a décidé de la fusion par absorption de la société anonyme Pegasus Vastgoedmaatschappij, une filiale à 100 % d'Intervest Retail et propriétaire du portefeuille de magasins situés le long d'axes routiers loués à Decor Heytens.



Heytens Montignies



PERSPECTIVES DE CROISSANCE

A cours terme les efforts de la sicaf immobilière se concentreront sur l'optimisation des revenus locatifs du portefeuille existant et la réalisation des projets immobiliers en cours. En outre, il est également dans les intentions d'accroître le portefeuille à long terme, en fonction des opportunités d'investissement qui se présenteront sur le marché de l'investissement.

Intervest Retail estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2008¹ sont les suivants:

- **évolution des taux d'intérêt:** suite au financement avec des capitaux d'emprunt le rendement de la sicaf immobilière dépend de l'évolution des taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque une relation adéquate entre les capitaux d'emprunt aux taux d'intérêt variables et les capitaux d'emprunt aux taux d'intérêt fixes est recherchée lors de la composition du portefeuille de prêts. Au 30 juin 2008 le portefeuille de prêts se compose pour 64 % d'emprunts à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. En outre, une répartition équilibrée des échéances et une durée de 3 ans minimum est recherchée. Au 30 juin 2008, 71 % des lignes de crédit utilisées sont des financements à long terme ayant une durée moyenne de 3,1 ans. Finalement, la sicaf immobilière dispose au 30 juin 2008 encore de € 6 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour le financement de futurs investissements.
- **évolution de la valeur du portefeuille immobilier:** un certain degré d'incertitude a été constaté concernant l'évolution de valeur des immeubles sur le marché de l'immobilier belge, tel que décrit au chapitre « marché commercial » de ce rapport qui est basé sur une table ronde avec les experts immobiliers d'Intervest Retail en juin 2008. Par conséquent l'engagement pour procéder, actuellement et dans les prochains mois, à des investissements, sera évalué très consciencieusement en vue de la relation appropriée risk/return. Des garanties appropriées seront incorporées afin de protéger le mieux possible les revenus locatifs et la valeur des immeubles.

- **risques de location:** étant donné la nature des immeubles qui sont principalement loués à des entreprises nationales et internationales, le portefeuille immobilier est sensible à la conjoncture. A court terme aucun risque n'est toutefois reconnu pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2008. En outre, il existe au sein de la sicaf immobilière sur le plan des risques de débiteurs des procédures de contrôle interne claires et efficaces pour limiter ce risque.

Malgré cette situation de marché, la sicaf immobilière Intervest Retail prévoit que le résultat d'exploitation augmentera fortement en 2008 suite à la vente du outlet centre Factory Shopping Messancy et l'acquisition du portefeuille des magasins Heytens fin 2007.

Sur base des résultats semestriels au 30 juin 2008, la sicaf immobilière prévoit une augmentation du dividende brut de largement 50 euro centimes par action comparé au dividende de 2007 qui s'élevait à € 1,47. Par conséquent, Intervest Retail pourra proposer à ses actionnaires un dividende brut par action qui se situe entre € 2,00 et € 2,10. Sur base du cours boursier moyen du premier semestre de 2008 (€ 32,91) ceci revient à rendement du dividende qui se situe entre 6,1 % et 6,4 %.

¹ Conformément à l'article 13 § 5 de AR du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

RESULTATS FINANCIERS

Les états financiers intermédiaires résumés du premier semestre se terminant au 30 juin 2007 ont été établis sur base des principes d'information financière conformément à l'IFRS et conformément à l'IAS 34 "Information financière intermédiaire", tels qu'acceptés par l'Union Européenne.

Pour les états financiers résumés les mêmes principes d'information financière et de méthodes de calcul sont appliqués, que ceux appliqués pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2007.

Les états financiers intermédiaires résumés ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration du 4 août 2008.

Analyse des résultats²

Résultats semestriels positifs pour Invest Retail: amélioration du bénéfice d'exploitation distribuable de 38 %

Au cours du premier semestre de 2008 le résultat locatif net d'Invest Retail augmente de € 1,6 millions et atteint € 10,1 millions (€ 8,5 millions). Cette augmentation provient pour € 0,6 million du nouveau centre commercial Julianus à Tongres dont l'ouverture réussie a eu lieu le 13 mars 2008, pour € 0,7 million de revenus locatifs provenant du portefeuille de magasins situés le long d'axes routiers acquis fin 2007, loués à Decor Heytens, et pour € 0,2 million de revenus locatifs plus élevés provenant du portefeuille immobilier existant. En outre, la vente du outlet centre Factory Shopping Messancy a pour conséquence qu'en 2008 un montant inférieur de prises en perte pour des créances douteuses ont été nécessaires.

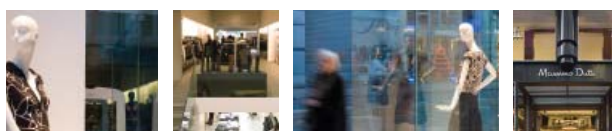
Les frais immobiliers baissent au cours du premier semestre de 2008 de € 0,7 million et s'élèvent à € 1,1 millions (€ 1,8 millions). Cette baisse provient du fait qu'il n'y a plus de frais de marketing et de fonctionnement pour le Factory Shopping Messancy suite à la vente de ce centre fin 2007.

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille augmente de € 2,3 millions et atteint € 8,4 millions (€ 6,1 millions) par l'augmentation du résultat locatif net de € 1,6 millions et la baisse des frais immobiliers de € 0,7 million.

En 2008 la demande pour de l'immobilier commercial sur le marché de la location et de l'investissement est encore élevée. Malgré des circonstances de marché plus difficiles pour le commerce de détail, les détaillants restent disposés à payer des loyers plus élevés pour de bons emplacements. De nouveaux contrats de bail et des renouvellements de bail dans le portefeuille commercial d'Invest Retail sont toujours conclus à des loyers plus élevés. Au cours du premier semestre de 2008 le portefeuille immobilier existant de la sicaf immobilière a été réévalué de € 11,1 millions (€ 10,5 millions) par rapport à une juste valeur totale du portefeuille de € 331 millions. En outre, la variation de la juste valeur des immeubles de placements comporte une plus-value non réalisée pour le projet de développement Julianus d'un montant de € 4,9 millions par rapport à la valeur d'acquisition de ce projet.

Le résultat financier qui s'élève à - € 2,8 millions (- € 2,2 millions) résulte de l'augmentation des charges d'intérêts suite aux investissements dans le centre commercial Julianus et l'acquisition du portefeuille Heytens fin 2007. Pour le premier semestre de 2008, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à 4,9 % (2007: 4,5%).

² Entre parenthèses les chiffres comparables au 30 juin 2007.





Charles Vögele
Turnhout

Au cours du premier semestre la sicaf immobilière a procédé au refinancement de ses crédits à court terme pour un montant de € 25 millions. Le crédit existant est remplacé par un crédit ayant une durée de 3 ans et est conclu à des conditions conformes au marché, à un taux d'intérêt variable, couvert partiellement par un instrument financier. Suite à cette transaction les passifs non courants augmentent par rapport à l'année dernière passant de € 67 millions à € 91 millions et les passifs courants connaissent une baisse analogue. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière s'élève à 40 % au 30 juin 2008 (43 % au 31 décembre 2007).

Pour le premier semestre de 2008, le résultat net de la sicaf immobilière Intervest Retail s'élève à € 21,5 millions (€ 14,1 millions) et peut être réparti en:

- le résultat d'exploitation distribuable de € 5,4 millions (€ 3,9 millions) ou une augmentation de 38 %. Ce résultat positif résulte de l'ouverture du centre commercial Julianus à Tongres, l'acquisition du portefeuille Heytens et la vente de outlet centre Factory Shopping Messancy aux mauvaises performances; et
- le résultat sur le portefeuille de € 16,1 millions (€ 10,3 millions).

Pour le premier semestre de 2008 cela représente par action un bénéfice distribuable comme dividende de € 1,06 (€ 0,77) ce qui correspond à nos attentes formulées antérieurement pour l'exercice 2008.

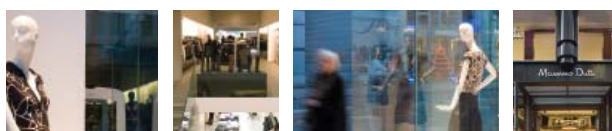
Au 30 juin 2008, la juste valeur du portefeuille s'élève à € 331 millions (€ 313 millions au 31 décembre 2007). Cette augmentation de € 18 millions est principalement due aux augmentations de valeur du portefeuille commercial (pour € 11 millions), la plus-value lors de l'ouverture du projet Julianus à Tongres (pour € 4,9 millions) et les investissements dans le portefeuille existant.

La valeur active nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 39,82 (€ 36,97 au 31 décembre 2007). Etant donné que le cours boursier au 30 juin 2008 s'élève à € 30,68, l'action Intervest Retail est cotée avec une décote de 23 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Etats financiers résumés

Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2008	30.06.2007
Revenus locatifs	9.942	8.866
Charges locatives	141	-419
RESULTAT LOCATIF NET	10.083	8.447
Charges et revenus et relatifs à la gestion immobilières	-2	-52
RESULTAT IMMOBILIER	10.081	8.395
Frais techniques	-207	-252
Frais commerciaux	-56	-40
Charges et taxes sur immeubles non loués	-175	-939
Frais de gestion immobilière	-645	-599
Autres charges immobilières	-2	0
Frais Immobiliers	-1.085	-1.830
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.996	6.565
Frais généraux	-694	-538
Autres revenus et charges d'exploitation	49	24
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.351	6.051
Résultat sur vente d'immeubles de placement	87	-207
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	15.984	10.473
RESULTAT D'EXPLOITATION	24.422	16.317
Revenus financiers	43	24
Charges d'intérêts	-2.927	-2.195
Autres charges financières	-14	-7
Revalorisation instruments financiers - IAS 39	66	0
Résultat financier	-2.832	-2.178
RESULTAT AVANT IMPOTS	21.590	14.139
Impôts	-51	0
BENEFICE NET	21.539	14.139
Attribuable aux:		
Actionnaires du groupe	21.539	14.139
Intérêts minoritaires	0	0
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>5.370</i>	<i>3.873</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>16.071</i>	<i>10.266</i>
<i>Revalorisation instruments financiers - IAS 39</i>	<i>66</i>	<i>0</i>
RESULTAT PAR ACTION	30.06.2008	30.06.2007
Nombre d'actions ordinaires en circulation	5.078.525	5.078.525
Bénéfice net par action ordinaire (en €)	4,24	2,78
Bénéfice dilué net par action (en €)	4,24	2,78
Bénéfice distribuable par action (en €)	1,06	0,77



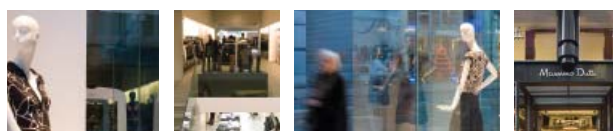
Bilan consolidé résumé

ACTIFS en milliers €	30.06.2008	31.12.2007
Actifs non courants	331.400	313.413
Immobilisations incorporelles	8	18
Immeubles de placement	322.059	291.382
Projets de développement	8.527	21.556
Autres immobilisations corporelles	289	379
Actifs financiers non courants	499	60
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
Actifs courants	8.267	18.563
Actifs détenus en vue de la vente	579	12.133
Créances commerciales	977	675
Créances fiscales et autres actifs courants	5.070	4.085
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.193	1.486
Comptes de régularisation	448	184
TOTAL DES ACTIFS	339.667	331.976

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS en milliers €	30.06.2008	31.12.2007
Capitaux propres	202.209	187.762
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	202.206	187.759
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	102.358	85.421
Résultat	6.218	8.281
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.265	-7.399
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	499	60
Intérêts minoritaires	3	3
Passifs	137.458	114.214
Passifs non courants	90.851	67.178
Provisions	215	195
Dettes financières non courantes	90.571	66.608
<i>Etablissements de crédit</i>	90.563	66.587
<i>Location-financement</i>	8	21
Autres passifs non courants	65	69
Passifs d'impôts différés	0	306
Passifs courants	46.607	77.036
Dettes financières courantes	37.576	62.754
<i>Etablissements de crédit</i>	37.574	62.749
<i>Location-financement</i>	2	5
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.421	10.625
Autres passifs courants	3.307	2.341
Comptes de régularisation	1.303	1.316
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	339.667	331.976

Aperçu résumé du cash-flow consolidé

en milliers €	30.06.2008	30.06.2007
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	1.486	1.069
1. Cash-flow des activités d'entreprise	2.926	5.294
Résultat d'exploitation	24.422	16.317
Intérêts payés	-3.078	-2.195
Autres éléments non-opérationnels	44	17
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non cash-flow	-16.466	-9.791
Amortissements sur des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	92	64
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-87	207
Etalement des réductions de loyers et des avantages locatifs accordés aux preneurs	-136	466
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement	-16.289	-10.472
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs	-66	0
Autres transactions non cash-flow	20	-56
Variation du besoin en fonds de roulement	-1.996	946
Mouvement des actifs	-1.527	796
Mouvement des passifs	-469	150
2. Cash-flow d'activités d'investissement	5.465	-3.428
Acquisitions des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-17	-9
Acquisition immeubles de placement	-1.050	0
Investissements dans des immeubles de placement existants	-467	-276
Investissements dans des projets de développement	-5.242	-2.786
Investissements dans des actifs détenus en vue de la vente	-446	0
Coûts de financement activés	-183	-357
Revenus de ventes des immeubles de placement	12.870	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-8.684	-997
Remboursement d'emprunts	-11.199	-165
Retrait d'emprunts	10.000	11.200
Amortissement de passifs de la location-financement	-16	-6
Passifs non courants reçus comme garantie	-4	-28
Paiement de dividendes	-7.465	-10.004
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU SEMESTRE	1.193	3.932

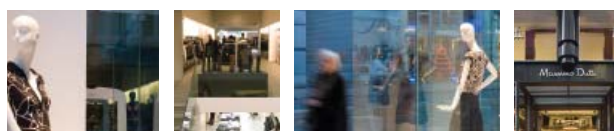


Bilan résumé de mutation des capitaux propres

<i>en milliers €</i>	Capital	Prime d'émission
Bilan au 31 décembre 2006	97.213	4.183
Bénéfice du premier semestre 2007		
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles		
Impact sur la juste valeur*		
Dividendes de l'exercice 2006		
Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers		
Bilan au 30 juin 2007	97.213	4.183
Bilan au 31 décembre 2007	97.213	4.183
Bénéfice du premier semestre 2008		
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles		
Impact sur la juste valeur*		
Dividendes de l'exercice 2007		
Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers		
Bilan au 30 juin 2008	97.213	4.183

*des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

Réserves (indisponibles)	Résultat	Impact sur la juste valeur*	Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
68.328	10.882	-6.789	-94	3	173.726
	14.139				14.139
10.266	-10.266				0
225		-225			0
	-10.004				-10.004
			409		409
78.819	4.751	-7.014	315	3	178.270
85.421	8.281	-7.399	60	3	187.762
	21.539				21.539
16.071	-16.071				0
866		-866			0
	-7.465				-7.465
	-66		439		373
102.358	6.218	8.265	499	3	202.209



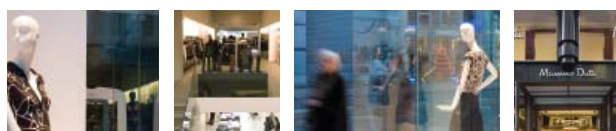
Compte de résultats par segment résumé

SEGMENT D'EXPLOITATION	Magasin de centre-ville	
	30.06.2008	30.06.2007
<i>en milliers €</i>		
Revenus locatifs	4.317	4.268
Charges locatives	-9	-5
Résultat locatif net	4.308	4.263
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	0	-34
Résultat Immobilier	4.308	4.229
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.171	4.084
Résultat sur vente d'immeubles de placement	87	-155
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	6.777	3.822
Résultat d'exploitation du segment	11.035	7.751
Résultat financier		
Impôts		
BENEFICE NET	11.035	7.751

SEGMENT D'EXPLOITATION: CHIFFRES CLES	Magasin de centre-ville	
	30.06.2008	30.06.2007
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	163.572	136.264
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	167.661	139.670
Rendement comptable du segment (%)	5,3 %	6,3 %
Surface locative totale (m ²)	32.147	31.052
Taux d'occupation (%)	100 %	100 %

Magasins situés le long d'axes routiers & centres commerciaux		Corporate		TOTAL	
30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007
5.625	4.598			9.942	8.866
150	-414			141	-419
5.775	4.184			10.083	8.447
-2	-18			-2	-52
5.773	4.166			10.081	8.395
5.404	3.052	-1.224	-1.085	8.351	6.051
0	-52			87	-207
9.207	6.651			15.984	10.473
14.611	9.651	-1.224	-1.085	24.422	16.317
		-2.832	-2.178	-2.832	-2.178
		-51	0	-51	0
14.611	9.651	-4.107	-3.263	21.539	14.139

Magasins situés le long d'axes routiers & centres commerciaux		TOTAL	
30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007
167.014	156.491	330.586	292.755
171.190	160.099	338.851	299.769
6,7 %	5,9 %	6,0 %	6,1 %
142.446	135.302	174.593	166.354
99 %	93 %	99 %	96 %



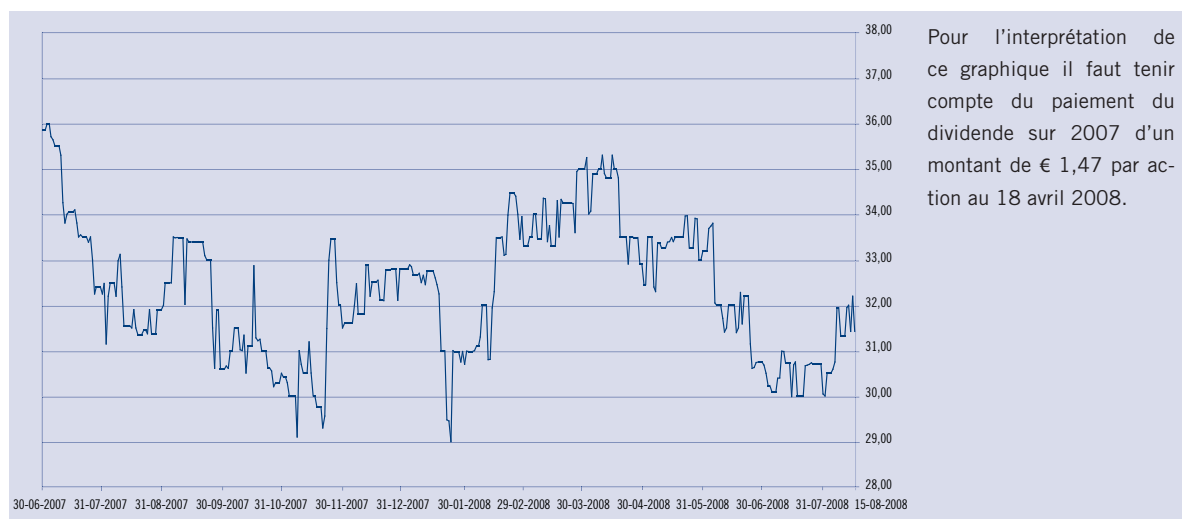
Valeur active nette et cours boursier

En € par action	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007	31.12.2006
Valeur active nette (juste valeur)	39,82	36,97	35,10	34,21
Valeur active nette (valeur d'investissement)	41,44	38,43	36,48	35,54
Dividende brut (par an resp. par semestre)	1,06	1,47	0,77	1,97
Dividende net (par an resp. par semestre)	0,90	1,25	0,65	1,67
Cours boursier à la date de clôture	30,68	32,80	36,00	39,70
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	-23 %	-11 %	3 %	16 %
Rendement du dividende (%)	6,4 %	4,2 %	4,1 %	4,9 %

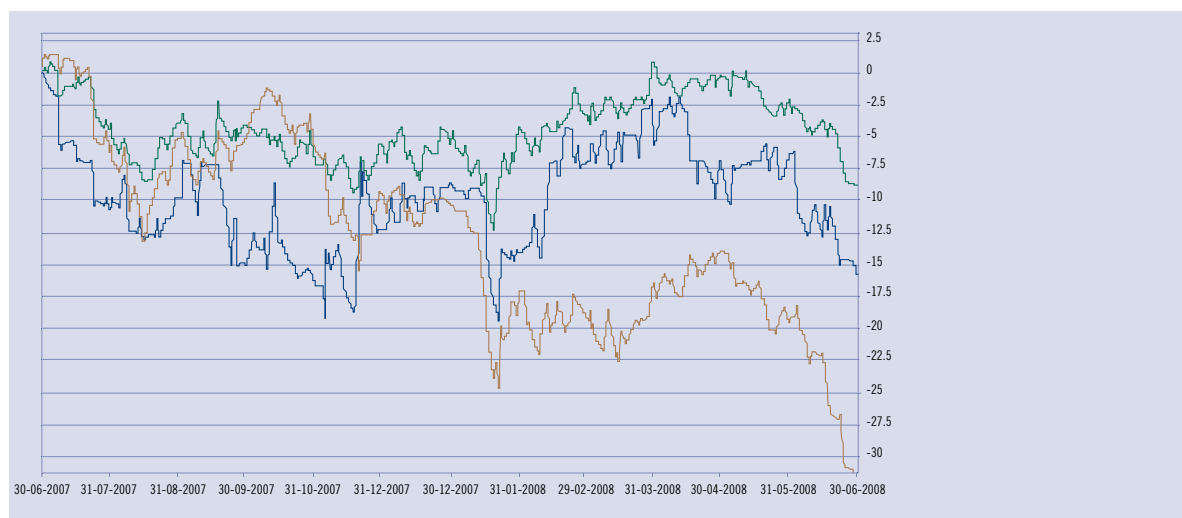
Au cours des six premiers mois de 2008 le cours boursier de l'action a fluctué entre € 35,30 et € 29,00. Suite également à l'actuel climat boursier négatif, le cours boursier d'Interinvest Retail n'atteignait au 30 juin 2008 plus que € 30,68. Au 30 juin 2008 l'action est cotée avec une décote de 23 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Au 30 juin 2008 la marge libre s'élève à 27,62 % (27,62 % fin 2007). Le volume moyen journalier pour le premier trimestre de 2008 s'élève à 676 unités.

Cours boursier Interinvest Retail



Comparaison Interinvest Retail avec l'indice BEL Real Estate et l'indice BEL 20 Close



Rapport du commissaire

INTERVEST RETAIL SA, SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT DE REVUE LIMITÉE SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2008

Au conseil d'administration,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les "informations financières intermédiaires") de INTERVEST RETAIL SA, SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé au 30 juin 2008. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 – Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2008 ne sont pas établies conformément à IAS 34 Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

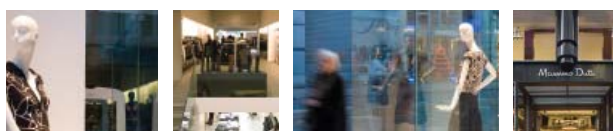
Le 5 août 2008



Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck



Evaluation et aperçu du portefeuille au 30 juin 2008

Tous les magasins d'Intervest Retail sont évalués par Cushman & Wakefield ou CB Richard Ellis. Le centre commercial Shopping Julianus à Tongres et le projet de développement à Olen sont évalués par de Crombrugghe & Partners.

Situation sur le marché commercial³

Climat économique

Suite à l'inflation et la hausse du prix du pétrole le consommateur moyen a toutefois dépensé moins que d'habitude au cours du semestre précédent. En Belgique, les chiffres de l'emploi sont élevés. Même si la confiance du consommateur est actuellement entamée, le consommateur belge continuera à dépenser dans tous les segments, mais en moindre mesure. La peur d'un scénario catastrophe semble donc superflue.

Marché de la location

Dans le passé il y a également eu des périodes de basse conjoncture. La hausse du niveau des loyers est moins prononcée durant ces périodes, mais néanmoins présente. Après les dernières années qui ont connu d'énormes augmentations des loyers, une période de croissance progressive est arrivée.

En temps de crise économique les acteurs professionnels se distinguent du reste. Ils peuvent mieux anticiper la situation changeante du marché.

Les détaillants du segment des loisirs, dont fait partie le secteur de l'habillement, connaissent une baisse de leur chiffre d'affaires. Les magasins 'hard discount' de leur côté attirent de nouveaux clients qui autrefois faisaient leurs achats dans le segment du milieu, mais cette évolution est toutefois contrecarrée par la diminution du pouvoir d'achat de la clientèle existante qui ressent plus fortement les répercussions de la crise économique que les clients du segment du milieu.

Chiffres clés et graphiques⁴

Evolution du portefeuille immobilier

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007	31.12.2006
Valeur des immeubles de placement (€ 000)	322.059	291.382	276.071	266.991
Valeur des projets de développement (€ 000)	8.527	21.556	16.684	13.851
Loyers actuels (€ 000)	20.451	18.674	18.773	18.780
Rendement (%)	6,3 %	6,4 %	6,8 %	7,0 %
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	20.626	18.803	19.590	19.674
Rendement en cas d'occupation complète (%)	6,4 %	6,5 %	7,1 %	7,4 %

³ Ce texte est basé sur une table ronde avec les experts immobiliers d'Intervest Retail le 18 juin 2008.

⁴ Les graphiques ne tiennent pas compte des projets de développement. Ils sont composés sur base des revenus locatifs annuels et de la valeur de l'immobilier.

Néanmoins, la majorité des détaillants reste positive et 80 % envisage encore une extension. Ils s'attendent à une augmentation progressive des loyers.

Dans les centres-villes la demande reste grande et l'offre réduite. Les loyers subiront moins rapidement une pression à la baisse. Dans la périphérie également la demande reste importante. De nouveaux acteurs apparaissent sur le marché: des détaillants qui n'étaient autrefois présents que dans les centres-villes (par exemple Damart, Lola & Liza) et des groupes internationaux hors Benelux. Jusqu'à présent ces groupes internationaux se trouvaient uniquement à des emplacements dans les centres-villes.

L'intérêt des détaillants, qui se portait autrefois uniquement sur les centres-villes, pour la périphérie est une tendance très positive pour Intervest Retail. En effet, il est supposé que cette tendance donne lieu à une augmentation des loyers dans la périphérie.

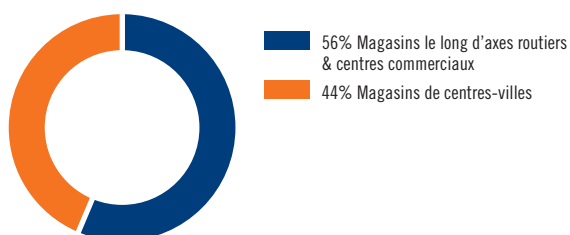
Ces nouveaux acteurs sur le marché périphérique optent pour des agglomérats modernes formant un ensemble et offrant des services communs aux consommateurs (comparable à un centre commercial de plein air). Des immeubles de haute qualité donne lieu à des loyers plus élevés. Lentement mais sûrement une distinction se dessine entre des parcs de vente au détail modernes bien situés et des immeubles inférieurs et/ou solitaires.

Marché de l'investissement

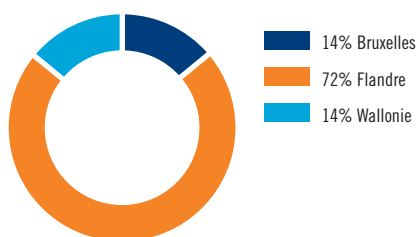
Sur le marché de l'investissement de la vente au détail la crise du crédit est moins prononcée que sur le marché du logement et des bureaux. La demande reste élevée, mais le nombre de candidats-acheteurs baisse. Les investisseurs qui ont une stratégie à court terme restent absents. Ainsi les rendements – surtout à des emplacements secondaires – connaissent une légère tendance à la baisse. Les dernières années les investisseurs professionnels belges étaient souvent exclus du marché par les offres des investisseurs particuliers et des groupes internationaux, mais ils ont progressivement plus de possibilités d'acquérir des immeubles à des rendements acceptables.

Evolution du portefeuille immobilier

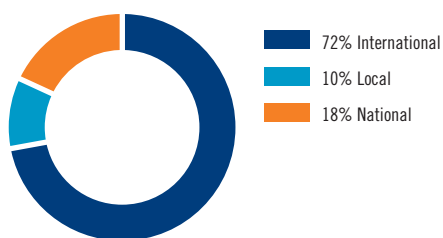
Région	Superficie (m ²)	Loyer annuel (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)	Juste valeur (€ 000)	Pesée (%)
Immeubles de placement					
Bruxelles	11.262	2.449	44.808	43.715	13 %
Flandre	129.112	14.891	238.996	233.167	70 %
Wallonie	34.220	3.286	46.307	45.177	14 %
Total immeubles de placement	174.593	20.626	330.110	322.059	97 %
Projets de développement					
Flandre	20.132	0	8.740	8.527	3 %
Total projets de développement	20.132	0	8.740	8.527	3 %
Total immeubles de placement et projets de développement	194.725	20.626	338.851	330.586	100 %



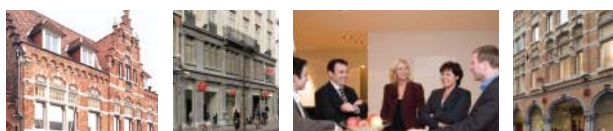
Type d'immeuble commercial



Répartition géographique



Region d'activités



LISTE DE TERMINOLOGIE

Bénéfice distribuable

Le bénéfice distribuable par action est le montant applicable à la distribution obligatoire divisé par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires.

Bénéfice ordinaire

Le bénéfice ordinaire par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par la moyenne pesée du nombre d'actions ordinaires.

Corporate governance

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la sicaf immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribuable divisé par le nombre d'actions.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 15 % de précompte immobilier.

Juste valeur d'un immeuble de placement (conformément l'interprétation Beama de l'IAS 40)

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

Liquidité de l'action

La relation entre le nombre d'actions traitées quotidiennement et le nombre d'actions de capital.

Loyers actuels

Loyer annuel sur base de la situation location à un certain moment dans le temps.

Marge libre

La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement en bourse et qui ne sont par conséquent pas en mains fixes.

Rendement

Revenus locatifs annuels par rapport à la valeur d'investissement.

Rendement du dividende

Le rendement du dividende est le dividende brut divisé par la moyenne annuelle du cours boursier.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) diminué de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. Moyennant l'AR du 21 juin 2006 le taux d'endettement maximum pour les sicaf immobilière est passé de 50 % à 65 %.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs effectifs et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat. Si des frais de mutation ont été payés ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur active nette (juste valeur)

Total des capitaux propres divisés par le nombre d'actions.

Valeur active nette (valeur d'investissement)

Total des capitaux propres corrigés suite à l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions.

Valeur d'investissement de l'immobilier

La valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de « valeur acte en main ».



Intervest Retail

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

T +32 3 287 67 67 - F +32 3 287 67 69
invest@invest.be
www.invest.be