



INTERVEST
RETAIL

**HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL
VERSLAG**

van de raad van bestuur
over de periode
01.01 tot 30.06.2010

Antwerpen, 3 augustus 2010

INTERVEST
RETAIL

Operationeel uitkeerbaar resultaat verbetert met 1,5 %

Stijging reële waarde van de vastgoedportefeuille met 1 %

Verwacht brutodividend 2010 tussen € 2,45 en € 2,55 per aandeel

1 TUSSENTIJD JAARVERSLAG

1.1. Operationele activiteiten van het eerste semester van 2010

De sterke belangstelling voor investeringen in Belgisch kwalitatief winkelvastgoed blijft ook in 2010 verder bestaan en heeft de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van vastgoedbevak Intervest Retail ertoe aangezet om de rendementen van zowel een aantal binnenstadswinkels als een aantal baanwinkels te verbeteren in de eerste jaarhelft van 2010. De waarde van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail is in het eerste halfjaar van 2010 met 1 % toegenomen. Het rendement¹ van de binnenstadswinkels van Intervest Retail bedraagt op 30 juni 2010 5,8 %. Baanwinkels halen een gemiddeld rendement van 7,4 %. Het toprendement in de vastgoedportefeuille van de bevak bedraagt 4,9 % voor het winkelpand gelegen op Meir 99 in Antwerpen.

In het eerste halfjaar van 2010 zijn er bij Intervest Retail enkele nieuwe huurovereenkomsten ingegaan, zowel bij baan- als binnenstadswinkels, die aanzienlijk hogere huurinkomsten genereren. Het betreft hier huurovereenkomsten die in 2009 zijn afgesloten en die nu in werking treden.

Het voorbije semester zijn bij Intervest Retail alle nieuwe huurovereenkomsten en huurhervormingen afgesloten met een meerhuur tot zelfs 38 %. Deze verhuurtransacties, die samen 3 % van de jaarhuur uitmaken, zullen uitwerking hebben in de loop van 2010 of 2011. Uitzondering hierop is het shoppingcentrum Shopping Julianus in Tongeren, waar de markthuren momenteel onder druk staan.

Intervest Retail voert een intensief marketingbeleid met doelgerichte animatie voor Shopping Julianus om extra bezoekers aan te trekken. Bovendien heeft de toeristische dienst van de Stad Tongeren zich in het Shopping Julianus gevestigd en openen de winkels vanaf januari 2010 één keer per maand hun deuren ook op zondag. Deze initiatieven verhogen het aantal passanten, wat een positief effect heeft op de omzetcijfers van de winkels.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Retail neemt toe in het eerste halfjaar van 2010 en bedraagt € 1,25 per aandeel vergeleken met € 1,23 in het eerste semester van vorig boekjaar. Dit betekent een stijging met 1,5 % per aandeel.



□ Torfs - Shopping Julianus - Tongeren

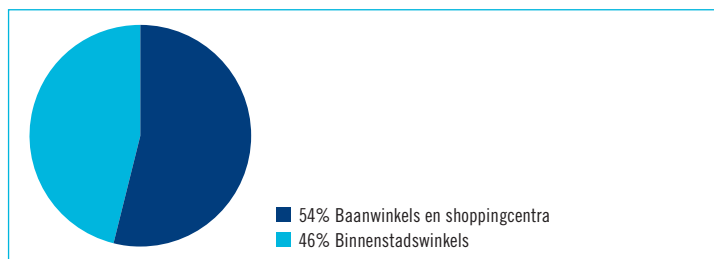
¹ Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

1.2. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2010

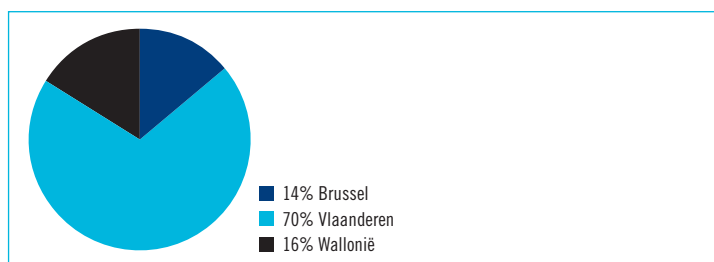
Vastgoedbevak Intervest Retail is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op winkelvastgoed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders.

Op 30 juni 2010 is deze risicospreiding als volgt:

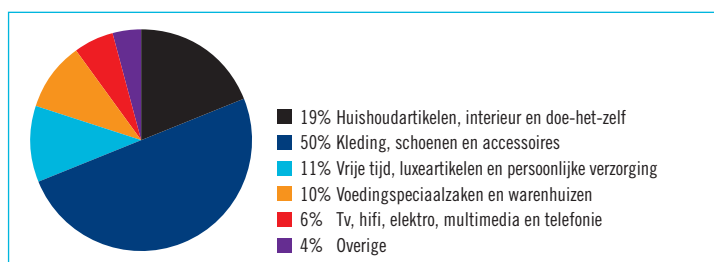
Spreiding naar type winkelpand



Geografische spreiding



Spreiding naar aard van huurders



VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	327.637	324.338	328.100
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	335.828	332.446	336.303
Activa bestemd voor verkoop (€ 000)	285	7.649	591
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	159.467	159.633	162.564
Bezettingsgraad (%)	99,1 %	99,1 %	99,2 %

Op 30 juni 2010 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 328 miljoen (€ 324 miljoen op 31 december 2009). Deze stijging met 1 % is voornamelijk het gevolg van de toename van de reële waarde van de bestaande winkelportefeuille door de verbeterde situatie op de winkelvastgoedbeleggingsmarkt.

De bezettingsgraad² van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2010 99,1 % en is daarmee ongewijzigd gebleven ten opzichte van 31 december 2009.

Wat betreft de activa bestemd voor verkoop heeft Intervest Retail in januari 2010 de verkoopakte ondertekend met de koper van de projectontwikkeling Shopping Park Olen³. De verkoopprijs (€ 7,2 miljoen) is eveneens in januari 2010 ontvangen.

Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2010:

Taxateur	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	145.445
CB Richard Ellis	164.652
de Crombrugghe & Partners	17.540
Totaal	327.637



□ A.S. Adventure - Wilrijk

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

³ Zie persbericht van 8 december 2009: Intervest Retail desinvesteert haar site "Shopping Park Olen".

1.3. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2010⁴



□ InWear Matinique - Leystraat, Antwerpen

De topwinkelstraten in de vier grootste Belgische winkelsteden - Antwerpen, Brussel, Gent en Luik - blijven in 2010 sterk presteren. Tijdens de voorbije hoogconjunctuur zijn de huur-niveaus hier steeds realistisch gebleven, in tegenstelling tot deze in sommige andere landen, waardoor neerwaartse correcties nu veel minder noodzakelijk zijn. Ook het gebruik van sleutelgelden werkt als schokbreker: deze dalen of verdwijnen terwijl de huur stabiel blijft. Momenteel blijkt de as Meir-Leystraat in Antwerpen de duurste Belgische winkelstraat met tophuurniveaus tot € 1.600/m²/jaar. De Nieuwstraat in Brussel blijft eveneens sterk met tophuren tot € 1.500/m²/jaar.

Zowel de luxesegmentstraten en de nevenwinkelgebieden in de primaire Belgische winkelsteden als de secundaire winkelsteden krijgen het moeilijker door beperkte expansieplannen of het vertrek van sommige grotere ketens omwille van dalende omzetcijfers. Omzethuren winnen nu aan belang: retailers zijn gebaat met de (momenteel) lagere huur en eigenaars hopen zo huurstijgingen te kunnen realiseren eens de economische impasse voorbij is.

Leegstand op toplocaties is er nauwelijks. Belgische retailers of gevestigde internationale retailers zijn nog steeds expansief. Ook al trekken sommige internationale ketens weg uit de Belgische markt (bv. Sfera), blijven andere expansief. Nieuwkomers zijn bv. het Britse River Island of het Amerikaanse Forever 21, die binnenkort een eerste Belgische winkel zullen openen op de Antwerpse Meir.

Goedgelegen en goed georganiseerde baanwinkelparken, net als gevestigde shoppingcentra, blijven in 2010 sterk presteren. Secundaire baanwinkellocaties en nieuwe binnenstedelijke shoppingcentra in provinciesteden krijgen het moeilijker te verduren met voorlopig beperkte leegstand tot gevolg. Ook al plant Supermarktketen Carrefour de sluiting van verscheidene vestigingen, Colruyt en Delhaize blijven expansief. Ook de Nederlandse keten Albert Heijn heeft te kennen gegeven zich in België te willen vestigen.

De twee binnenstedelijke shoppingcentra die in de eerste helft van 2010 hun deuren hebben geopend, m.n. Galleries Toison d'Or in Brussel en K in Kortrijk, blijken een versterking te zijn voor het bestaande binnenstedelijke winkelgebied.

Waar de interesse voor investeringen in winkelvastgoed op de Belgische markt tot voor een paar jaar voornamelijk uitging van internationale investeerders, zijn het nu vooral lokale investeerders die actief zijn op de Belgische investeringsmarkt voor het winkelvastgoed. De vraag blijft groot, het aanbod van goed winkelvastgoed blijft daarentegen beperkt.

⁴ Bronnen: "The Belgian retail market" door CB Richard Ellis Research Belgium, "Market Overview" door Cushman & Wakefield en interview met Patrick Tacq (CBRE) zoals gepubliceerd in Retail Focus dd. 25 juni 2010.

1.4. Analyse van de resultaten⁵

Het **nettohuurresultaat** van Intervest Retail neemt in het eerste semester van 2010 toe met € 0,2 miljoen tot € 10,6 miljoen (€ 10,4 miljoen) door hogere huurinkomsten uit huurhernieuwingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **vastgoedkosten** stijgen in het eerste halfjaar van 2010 licht en bedragen € 1,1 miljoen (€ 1,0 miljoen). De stijging is te wijten aan hogere technisch en commerciële kosten, deels gecompenseerd door lagere beheerskosten van het vastgoed.

De **algemene kosten** bedragen € 0,5 miljoen en blijven op hetzelfde niveau als het eerste halfjaar van 2009.

Als gevolg van de toename van het nettohuurresultaat stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met bijna € 0,2 miljoen tot € 9,0 miljoen (€ 8,8 miljoen).

De positieve **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het eerste semester 2010 belooft € 3,5 miljoen of circa 1 % op de waarde van de portefeuille vergeleken met een waardedaling van - € 1,7 miljoen in het eerste halfjaar van 2009. Dit positieve effect ontstaat door waardestijgingen in de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen als gevolg van de verbeterde situatie op de winkelvastgoedbeleggingsmarkt en door de huurhernieuwingen in de winkelportefeuille van Intervest Retail die leiden tot hogere huurprijzen.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor het eerste halfjaar van 2010 - € 2,5 miljoen (- € 2,5 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak is voor het eerste semester van 2010 circa 4,2 % inclusief bankmarges (4,0 %). Intervest Retail heeft een financiering verlengd van een krediet dat op vervaldag kwam op 31 maart 2010 voor een bedrag van € 25 miljoen. Het bestaande krediet is bij dezelfde bankier geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar en aan marktconforme voorwaarden. Door deze herfinanciering zijn op 30 juni 2010 87 % van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,5 jaar. Op 30 juni 2010 heeft 65 % van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet, 35 % een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten liggen vast voor een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste semester van 2010 de afname van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 1,1 miljoen (- € 0,4 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Retail voor het eerste semester van 2010 bedraagt € 8,8 miljoen (€ 4,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,4 miljoen (€ 6,3 miljoen) of een toename van 1,5 % die voornamelijk het gevolg is van een verbeterd nettohuurresultaat.
- het **resultaat op de portefeuille** van € 3,6 miljoen (- € 1,3 miljoen) als gevolg van de schatting van de vastgoeddeskundigen door de verbeterde situatie op de winkelvastgoedbeleggingsmarkt en door de huurhernieuwingen in de winkelportefeuille van Intervest Retail die leiden tot hogere huurprijzen.
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen** voor een bedrag van - € 1,1 miljoen (- € 0,3 miljoen).



□ Charles Vögele - Turnhout

⁵ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2009.

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2010 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,25 (€ 1,23) of een stijging met circa 1,5 % per aandeel.

Op de geconsolideerde balans van Intervest Retail bestaan de **vaste activa** voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van de bevak. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2010 € 328 miljoen (€ 324 miljoen per 31 december 2009). Deze stijging met 1 % is voornamelijk het gevolg van de toename van de reële waarde van de bestaande winkelportefeuille door de verbeterde situatie op de winkelvastgoedbeleggingsmarkt.

De **vlottende activa** zijn gedaald met € 8 miljoen en bedragen op 30 juni 2010 € 5 miljoen (€ 13 miljoen op 31 december 2009). De daling is voornamelijk het gevolg van het afhandelen van de verkoop van Shopping Park Olen in het eerste kwartaal van 2010.

De **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 juni 2010 € 38,48 (€ 39,30 op 31 december 2009). Daar de beurskoers per 30 juni 2010 € 38,90 bedraagt, noteert het aandeel Intervest Retail met een premie van 1 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2009 toegenomen met € 24 miljoen tot € 113 miljoen en bestaan voornamelijk uit langetermijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2011. Deze toename is hoofdzakelijk te verklaren door de herfinanciering van een krediet dat op 31 maart 2010 op vervaldatum gekomen is voor € 25 miljoen aan marktconforme voorwaarden met dezelfde financiële instelling als degene die het bestaande krediet verschaft heeft. De **kortlopende verplichtingen** zijn door deze herfinanciering met eenzelfde bedrag gedaald.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 30 juni 2010 ongewijzigd gebleven op 39 % (39 % op 31 december 2009), berekend conform het KB van 21 juni 2006.

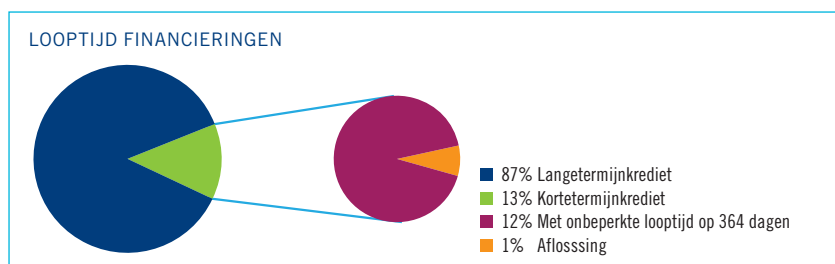
GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,74	2,39	0,93
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,25	2,44	1,23
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	38,48	39,30	37,82
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	40,08	40,90	39,44
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	38,90	37,60	30,75
Premie (+)/discount (-) t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	1 %	- 4 %	- 19 %

1.5. Financiële structuur op 30 juni 2010

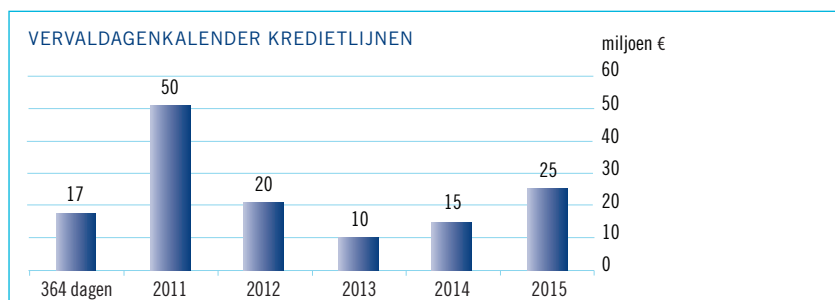
Intervest Retail heeft op 30 juni 2010 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2010 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2010:

- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 123 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 87 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,5 jaar



- Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2011 en 2015



- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- 65 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 35 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,6 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2010: 4,2 % (4,0 % voor het eerste semester van 2009)
- Waarde van de financiële derivaten: € 6,9 miljoen negatief (geboekt onder langlopende financiële schulden - kredietinstellingen)
- Beperkte schuldgraad van 39 % (wettelijk maximum: 65 %) (39 % op 31 december 2009)

1.6. Risico's voor de resterende maanden van 2010

Intervest Retail schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2010 als volgt in:



□ Company - Antwerpen

- **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 2010 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:**

Ondanks de aanhoudende moeilijke economische context is de Belgische retailmarkt (zowel de huurmarkt als de investeringsmarkt) in vergelijking met andere Europese landen zeer stabiel gebleven. In het bijzonder de beste locaties blijven zeer gegeerd. De kans op toename van leegstand en dalende waarde van de portefeuille is beperkt.

- **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 2010 bestaat 65 % van de opgenomen leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 35 % van de leningportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.7. Vooruitzichten voor 2010

Niettegenstaande dat de economische crisis zeker nog niet voorbij is en te verwachten is dat de consumentenbestedingen in 2010 onder druk zullen blijven staan, durft Intervest Retail toch positief gestemd zijn voor wat betreft de tweede helft van het jaar 2010. Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders en onvoorziene rentestijgingen, verwacht de vennootschap dat het operationeel uitkeerbaar resultaat en het dividend in 2010 licht zullen stijgen ten opzichte van 2009.

Vooreerst verschaft de lage schuldgraad van 39 % een stabiele balanspositie en laat het Intervest Retail toe om bijkomend te investeren. Nieuwe investeringen in vastgoed zullen in belangrijke mate afhangen van de verdere evoluties op de markt van het winkelvastgoed en de beschikbare financieringsmogelijkheden.

Verder situeren de actuele huurniveaus van Intervest Retail zich nog onder de momenteel gangbare markthuren hetgeen de continuïteit van de huren ondersteunt. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,1 % wat de kwaliteit van het winkelvastgoed aangeeft.

Op basis van de halfjaarresultaten per 30 juni 2010 verwacht Intervest Retail voor het ganze jaar 2010 dan ook dat het brutodividend licht zal toenemen tegenover het dividend van 2009 dat € 2,44 bedroeg. Intervest Retail schat een brutodividend per aandeel tussen € 2,45 en € 2,55 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders. Op basis van de slotkoers op 30 juni 2010 (€ 38,90) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 6,3 % en 6,6 %.

2 VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	30.06.2010	30.06.2009
Huurinkomsten	10.589	10.375
Met verhuur verbonden kosten	-26	-20
NETTOHUURRESULTAAT	10.563	10.355
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	591	88
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-591	-88
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-12	-1
VASTGOEDRESULTAAT	10.551	10.354
Technische kosten	-342	-289
Commerciële kosten	-97	-41
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-50	-52
Beheerskosten van het vastgoed	-572	-637
Andere vastgoedkosten	-2	-2
VASTGOEDKOSTEN	-1.063	-1.021
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.488	9.333
Algemene kosten	-525	-553
Andere operationele opbrengsten en kosten	11	34
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.974	8.814
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	94	490
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	3.454	-1.744
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.522	7.560
Financiële opbrengsten	3	14
Interestkosten	-2.513	-2.506
Andere financiële kosten	-7	-18
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-1.107	-350
FINANCIËEL RESULTAAT	-3.624	-2.860
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	8.898	4.700
BELASTINGEN	-75	6
NETTORESULTAAT	8.823	4.706
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	6.366	6.272
<i>Portefeuilleresultaat</i>	3.548	-1.254
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen</i>	-1.091	-312
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.823	4.706
Minderheidsbelangen	0	0

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

<i>in duizenden €</i>	30.06.2010	30.06.2009
NETTORESULTAAT	8.823	4.706
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	-601	- 993
GLOBAALRESULTAAT	8.222	3.713
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.222	3.713
Minderheidsbelangen	0	0

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2010	31.12.2009
Vaste activa	327.838	324.574
Immateriële vaste activa	20	27
Vastgoedbeleggingen ⁶	327.637	324.338
Andere materiële vaste activa	163	191
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	4.569	12.643
Activa bestemd voor verkoop	285	7.649
Handelsvorderingen	583	357
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.309	3.403
Kas en kasequivalenten	1.013	1.074
Overlopende rekeningen	379	160
TOTAAL ACTIVA	332.407	337.217

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2010	31.12.2009
Eigen vermogen	195.418	199.588
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	195.418	199.588
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	107.941	110.688
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.108	-8.108
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.811	-4.388
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	136.989	137.629
Langlopende verplichtingen	112.755	88.477
Voorzieningen	288	320
Langlopende financiële schulden	112.317	88.010
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>112.302</i>	<i>87.993</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>15</i>	<i>17</i>
Andere langlopende verplichtingen	48	51
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	102	96
Kortlopende verplichtingen	24.234	49.152
Kortlopende financiële schulden	17.806	43.002
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>17.803</i>	<i>42.999</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.516	4.301
Andere kortlopende verplichtingen	583	681
Overlopende rekeningen	1.329	1.168
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	332.407	337.217

⁶ Inclusief projectontwikkelingen

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>in duizenden €</i>	30.06.2010	30.06.2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.074	498
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	7.542	5.121
Operationeel resultaat	12.522	7.560
Betaalde interesten (exclusief geactiveerde financieringskosten)	-2.481	-2.810
Andere niet-operationele elementen	-1.257	-353
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-2.376	1.610
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	54	55
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-94	-490
- Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	-31
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-3.454	1.744
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.107	350
- Overige niet-kasstroomverrichtingen	1	-18
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	1.134	-886
- Beweging van activa	649	890
- Beweging van verplichtingen	485	-1.776
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.389	-1.300
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-19	-28
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-38	-2.910
Investerings in projectontwikkelingen	0	-93
Investerings in activa bestemd voor verkoop	-2	-435
Geactiveerde financieringskosten	0	-14
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	7.448	2.180
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-14.992	-3.311
Terugbetaling van leningen	-2.595	-185
Opname van leningen	0	7.750
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-2	-2
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-3	-6
Betaling van dividenden	-12.392	-10.868
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	1.013	1.008

2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves	Impact op de reële waarde*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2008	97.213	4.183	109.470	-8.185	-3.436	3	199.248
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2009			4.706		-993		3.713
Overboekingen							
• 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	103.676	-8.203	-4.779	3	192.093
Balans op 31 december 2009 ⁷	97.213	4.183	110.688	-8.108	-4.388	0	199.588
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2010			8.823		-601		8.222
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening 2009			822		-822		0
Dividend boekjaar 2009			-12.392				-12.392
Balans op 30 juni 2010	97.213	4.183	107.941	-8.108	-5.811	0	195.418

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

⁷ De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar).

2.6. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstads-winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	4.869	4.579	5.720	5.796			10.589	10.375
Met verhuur verbonden kosten	0	-8	-26	-12			-26	-20
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	0	-12	-1			-12	-1
VASTGOEDRESULTAAT	4.869	4.571	5.682	5.783			10.551	10.354
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	4.678	4.424	5.388	5.564	-1.092	-1.174	8.974	8.814
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	0	0	94	490	0	0	94	490
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	3.976	-1.497	-522	-247	0	0	3.454	-1.744
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	8.654	2.927	4.960	5.807	-1.092	-1.174	12.522	7.560
Financieel resultaat					-3.624	-2.860	-3.624	-2.860
Belastingen					-75	6	-75	6
NETTORESULTAAT	8.654	2.927	4.960	5.807	-4.791	-4.028	8.823	4.706

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	167.859	160.934	159.778	167.166	327.637	328.100
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	172.055	164.958	163.773	171.345	335.828	336.303
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	2,9 %	5,7 %	3,6 %	6,9 %	3,2 %	6,3 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	32.147	32.147	127.320	130.417	159.467	162.564
Bezettingsgraad (%)	100,0 %	99,3 %	98,3 %	99,1 %	99,1 %	99,2 %

Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2009.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

<i>in duizenden €</i>	Vastgoedbeleggingen		Projectontwikkelingen		TOTAAL	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
Saldo einde vorig boekjaar	324.338	320.043	0	7.355	324.338	327.398
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-188	-601	0	0	-188	-601
Investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	38	2.910	0	93	38	3.003
Geactiveerde financieringskosten	0	14	0	0	0	14
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3.449	-1.052	0	-662	3.449	-1.714
Saldo einde halfjaar	327.637	321.314	0	6.786	327.637	328.100

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft onderstaande inningstermijnen:

<i>in duizenden €</i>	30.06.2010	30.06.2009
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	20.229	20.150
Tussen één en vijf jaar	25.175	19.470
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	45.404	39.620

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2010 is gegeven in paragraaf 1.5. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2010 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in toelichting 23 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2009.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2010.

2.7. Verslag van de commissaris

INTERVEST RETAIL NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2010

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het globaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en 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 2010. 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 beperkte nazicht.

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

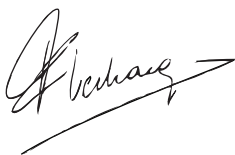
Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële 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 beperkte 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 2010 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*" zoals aanvaard door de EU.

Antwerpen, 3 augustus 2010

De commissaris

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



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

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 halfjaarcijfers, 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 halfjaarcijfers, 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 halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 2 augustus 2010.

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