

INTERVEST
RETAIL

HALFJAARBROCHURE

30 juni 2006



HALFJAARBROCHURE

30 juni 2006



Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

Vastgoedbeleggingsvennootschap opgericht als
een Naamloze Vennootschap met Vast Kapitaal
naar Belgisch Recht

INHOUDSOPGAVE

BESTUUR EN ORGANISATIE	P. 2
------------------------	------

1. INTERVEST RETAIL	P. 3
1.1. Profiel	P. 3
1.2. Investeringsbeleid	P. 3
1.3. Beheer	P. 4

2. ONTWIKKELINGEN TIJDENS HET EERSTE HALFJAAR 2006	P. 5
2.1. Investeringsen	P. 5
2.1.1. Factory Shopping Messancy	P. 5
2.1.2. Olen	P. 5
2.1.3. Tongeren	P. 6
2.2. Verkopen	P. 6

3. GROEIVoorUITZICHTEN	P. 7
-------------------------------	-------------

4. FINANCIËLE RESULTATEN	P. 8
4.1. Analyse van de resultaten	P. 8
4.2. Financiële staten	P.10
4.3. Netto actiefwaarde en beurskoers	P.18
4.4. Verslag van de Commissaris	P.19

5. VASTGOEDPORTEFEUILLE	P.20
5.1. Waarderingen per 30 juni 2006	P.20
5.2. Overzicht winkelmarkt	P.20
5.3. Kerncijfers en grafieken	P. 21
5.4. Overzicht van het vastgoed	P.22



BESTUUR EN ORGANISATIE

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer

0431.391.860

Raad van Bestuur

Paul Christiaens, Bestuurder

Gérard Philippson, Bestuurder

Joost Rijnboult, Gedelegeerd Bestuurder

Hubert Roovers, Gedelegeerd Bestuurder

Reinier van Gerrevink, Voorzitter

Directiecomité

BVBA Jean-Paul Sols, CEO

BVBA Rudi Taelmans, COO

Inge Tas, CFO

Reinier van Gerrevink

Commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren, B.V. onder de vorm van een C.V.B.A., vertegenwoordigd door
Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b

Bewaarhoudende bank – Financiële dienst – Liquidity Provider

Bank Degroof, Nijverheidsstraat 44, 1000 Brussel

Vastgoedexperten

Cushman & Wakefield, Kunstlaan 58 bus 7, 1000 Brussel
de Crombrughe & Partners, G. Demeylaan 72-74, 1160 Brussel

Datum jaarvergadering

Eerste woensdag in april, 14u30



1. INTERVEST RETAIL

1.1. Profiel

Intervest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadswinkels op toplocaties en in baanwinkels. Winkelcentra behoren eveneens tot de mogelijkheden. Daarnaast belegt de vennootschap in een factory outlet te Messancy.

De portefeuille omvat momenteel 297 verhuurbare units, verspreid over 85 verschillende locaties. 42% van de vastgoedportefeuille bestaat uit binnenstadswinkels, 45% uit baanwinkels en 13% uit een factory outlet. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 juni 2006 € 260.803.000 (investeringswaarde € 267.323.000). De reële waarde van de projectontwikkelingen belooft € 8.881.000 op 30 juni 2006 (investeringswaarde € 8.995.000).

De totale bezettingsgraad¹ per 30 juni 2006 bedraagt 95,35% (96,05 % eind 2005).

Intervest Retail is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen vanaf 22 december 1998 en is sinds 1 januari 2002 opgenomen in het Next Prime segment van EuroNext te Brussel.

1.2. Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huuropbrengsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Uitbreiding van de portefeuille dient steeds te leiden tot een betere risicospreiding, kostenvoordelen en toenemende aandeelhouderswaarde. In de mate van het mogelijke worden fusies en inbrengen in natura gerealiseerd tegen uitgifte van nieuwe aandelen, waardoor de free float² en de liquiditeit³ van het aandeel verbeterd worden.

Ingevolge de recente wetswijziging in het K.B. van 21 juni 2006 is een maximale schuldgraad van 65 % mogelijk. Intervest Retail zal hiervan gepast gebruik maken in het uitwerken van haar investeringsprogramma. Intervest Retail wenst eveneens voldoende financieringscapaciteit beschikbaar te houden om vlot te kunnen reageren op investeringsopportunities zonder beroep te doen op kapitaalverhogingen.

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de effectieve huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

² Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

³ Liquiditeit is de vlotheid waarmee een aandeel verhandeld kan worden.



1.3. Beheer

Intervest Retail past de principes van corporate governance toe om de aandeelhouderswaarde zo goed mogelijk te verhogen.

De Raad van Bestuur, die voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders bestaat, heeft als voornaamste taken het uitzetten van de strategie, het goedkeuren van de jaarrekening en het uitoefenen van controle op het Directiecomité. Binnen de Raad van Bestuur werd een Auditcomité opgericht dat voornamelijk de correctheid, de volledigheid en de kwaliteit van de te publiceren financiële informatie controleert. De leden van de Raad van Bestuur zijn de volgende:

- **Gérard Philippon**, onafhankelijk bestuurder en lid van het Auditcomité ;
- **Paul Christiaens**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het Auditcomité ;
- **Joost Rijnboutt**, gedelegeerd onafhankelijk bestuurder ;
- **Hubert Roovers**, gedelegeerd bestuurder en vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder ;
- **Reinier van Gerrevink**, voorzitter van de Raad van Bestuur, lid van het Auditcomité en vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder.

Sinds 1 januari 2004 is Intervest Retail een 'self managed fund' met eigen personeel en een eigen Directiecomité. Dit Directiecomité heeft alle bevoegdheden behalve diegene die wettelijk zijn voorbehouden aan de Raad van Bestuur en het strategische beleid. Het Directiecomité bestaat per 30 juni 2006 uit volgende leden:

- **Jean-Paul Sols BVBA**, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, voorzitter, Chief Executive Officer ;
- **Rudi Talemans BVBA**, vertegenwoordigd door Rudi Talemans, Chief Operating Officer ;
- **Inge Tas**, Chief Financial Officer ;
- **Reinier van Gerrevink**.

Met ingang van 1 april 2006 heeft BVBA Gert Cowé, vertegenwoordigd door Gert Cowé zijn functie van Chief Executive Officer en voorzitter van het directiecomité neergelegd. Ter vervanging van Gert Cowé werd Reinier van Gerrevink voor de periode van 1 april 2006 tot en met 23 april 2006 tijdelijk aangesteld als Chief Executive Officer en voorzitter van het Directiecomité.



2. ONTWIKKELINGEN TIJDENS HET EERSTE HALFJAAR 2006

2.1. Investeringsen

2.1.1. Factory Shopping Messancy

De verhuring van Factory Shopping Messancy (FSM) verloopt gunstig. Nieuwkomers zijn onder meer Kids Factory, Crossways, Compagnie de Californie en Berlingot, evenals aantrekkelijke horecazaken die de belevingswaarde voor de bezoekers verhogen.

De attractiewaarde van het centrum staat na de ingrepen op vlak van architectuur en design hoog aangeschreven. Minale Design werd onlangs voor hun werk te Messancy door het Institut Français du Design bekroond met de “Janus du commerce”- award.

In het tweede kwartaal van 2006 werd een aanpassing aan de socio-economische vergunning van FSM bekomen waardoor 3.500 m² leisure-ruimte omgezet werd in winkelruimtes. De bezettingsgraad van het totale (uitgebreide) winkelgedeelte van FSM bedraagt 76% per 30 juni 2006. De bezettingsgraad van het operationele gedeelte bedraagt 93%. Tijdens het eerste semester werden de leisure-ruimtes verhuurklaar gemaakt. Er lopen diverse contacten voor de verhuring van deze units.

Naast de verhuring van de bijkomende ruimtes blijft het een uitdaging om de bezoekersaantallen en de daarmee gerelateerde omzetcijfers te doen stijgen. De bezoekersaantallen evolueren gunstig. Wat de omzet betreft vallen duidelijk verschillen op tussen de verschillende winkels. Het FSM management ter plaatse speelt daar op in door het opzetten van specifieke commerciële acties en overleg met het management van de winkels.

2.1.2. Olen

De herontwikkeling van Wooncentrum Van De Ven te Olen vraagt veel aandacht. De vergunningsfase voor de herontwikkeling van het Shopping Park Olen loopt op zijn einde. Intervest Retail verwacht dat in het najaar de bouwvergunning zal worden toegekend.



Op 14 februari 2006 werd een vordering ingesteld tot nietigverklaring van de uitbreiding van de socio-economische vergunning. Deze vordering staat in principe de uitbating van het toekomstige Shopping Park niet in de weg zolang er geen uitspraak is door de Raad Van State. De betwisting betreft enkel de uitbreiding van de vergunde netto-verkoopoppervlakte van 11.282 m² tot een totaal van 26.642 m².

Niettegenstaande de grote belangstelling van huurders wordt momenteel overwogen hoe het concept nog versterkt kan worden. In het bijzonder onderzoekt Intervest Retail op welke wijze een huurder met een sterke trekkersfunctie optimaal kan ingeplant worden in het project.

2.1.3. Tongeren

De commercialisatie van het winkelproject Julianus, in aanbouw, verloopt volgens plan. In het huidige stadium is ruim 30 % van de winkels verhuurd. Naast Kruidvat, JBC, Torfs Schoenen, Essenza en Bel Company hebben ook Veritas en Zanier huurovereenkomsten ondertekend. Hiermee is ruim 30 % van het winkelcentrum op het gelijkvloers verhuurd.

Met H&M is er een principe-overeenkomst ondertekend en zijn de onderhandelingen voor de finalisatie van de huurovereenkomst in een ver gevorderd stadium. De onderhandelingen met een ervaren horeca-exploitant zijn eveneens in eindfase. Wanneer, zoals verwacht, beide transacties kortelings formeel afgewikkeld zullen zijn, is meer dan 50% van de gelijkvloeroppervlakte verhuurd.

Belangrijk voor het centrum is het afsluiten van een huurovereenkomst voor een supermarkt van minstens 1.000 m² op niveau -1. Hiervoor is er belangstelling van een gerenommeerde internationale distributieketen.

De bouwwerken, zowel voor de nieuwbouw als de vernieuwbouw, verlopen volgens schema.

2.2. Verkopen

Intervest Retail heeft een verkoopprogramma voltooid van (oorspronkelijk) ± € 18 miljoen. Het betreft niet-strategische gebouwen. Door het verkopen van deze gebouwen en het herinvesteren van deze gelden wordt de gemiddelde kwaliteit van de portefeuille positief beïnvloed.



Gedurende het eerste semester van 2006 werden onderstaand panden verkocht:

Locatie	Adres	Oppervlakte in m ²	Verkoop-prijs in €	Boekwaarde bij verkoop (reële waarde) in €	Meer- of Minder-waarde in €
Aalst	Kalfstraat 3	9.726	7.643.252	8.086.317	-443.065
Dinant	Tienne de l'Europe	4.330	3.124.989	3.267.357	-141.968
Gerpennes	rue de Bertransart 99	290	192.161	199.587	-7.426
Glain	rue St-Nicolas 572	1.990	912.000	1.007.711	-95.711
Hannut	rue de Huy 63	3.015	1.668.348	2.081.947	-413.599
Kapellen	Eikendreef 5	906	485.528	476.224	9.304
Oostende	Torhoutsesteenweg 610	1.000	1.028.461	1.045.086	-16.625
Roeselare	Brugsesteenweg 524	1.000	857.478	868.612	-11.134
Seraing	boulevard Pasteur 47	1.263	1.080.000	834.135	245.865
Sint-Niklaas	Kapelstraat 119	940	315.275	357.665	-42.390
Sint-Truiden	Hasseltsesteenweg 69	850	890.303	831.907	58.396
Sint-Truiden	Kattestraat 25	1.401	1.299.899	1.200.234	99.665
Totaal verkopen					-758.688
Transactiekosten					-392.180
TOTAAL		26.711	19.497.694	20.256.782	-1.150.868

3. GROEIVooruitzichten

Op korte termijn zullen de inspanningen van Intervest Retail zich vooral richten op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille, het onderzoeken van diverse groeiscenario's, het verder commercieel versterken van Factory Shopping Messancy en de herontwikkeling van het Shopping Park te Olen.

De vennootschap bestudeert permanent investeringsdossiers. Gezien de hoge beschikbaarheid van liquiditeiten op de kapitaalmarkten, en de nog steeds relatief lage lange termijnrente worden historisch gezien absolute topprijzen betaald. Voornamelijk op de toplocaties in Antwerpen en Brussel worden panden gekocht aan een bruto aanvangsrendement van 4,25 %. Een vergelijkbaar fenomeen speelt zich af op de andere belangrijke locaties.

Aangezien dergelijke investeringen een te beperkt rendement genereren, concentreert Intervest Retail zich op dossiers die minder aandacht krijgen vanwege de buitenlandse investeerders en die een stuk rendabeler zijn. Deze investeringen zijn vaak echter kleinschaliger wat de groei enigszins vertraagt.



4. FINANCIËLE RESULTATEN

De geconsolideerde resultaten voor het eerste halfjaar eindigend op 30 juni 2006 zijn conform IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" opgesteld. De boekhoudprincipes worden consistent toegepast met deze van de jaarrekening over boekjaar 2005.

4.1. Analyse van de resultaten⁴

In het eerste halfjaar van 2006 kennen zowel de verhuurmarkt als de investeringsmarkt van het winkelvastgoed een gunstige evolutie. De huurprijzen van topwinkelpanden in de grote winkelstraten zitten in de lift. De huurprijzen voor de baanwinkels en retail parken handhaven zich op een gunstig niveau. Ingevolge schaarste op de investeringsmarkt worden hoge prijzen betaald voor winkelpanden op topliggingen.

De totale bezettingsgraad per 30 juni 2006 bedraagt 95,35% (96,05 % eind 2005). Zonder rekening te houden met Factory Shopping Messancy zou de bezettingsgraad 99,06% bedragen.

De huurinkomsten zijn in het eerste halfjaar van 2006 enigszins gedaald tot € 9 miljoen (€ 9,2 miljoen) als gevolg van in aanmerking te nemen huurincentives in verband met verhuringen in FSM.

De vastgoedkosten bedragen € 1,6 miljoen (€ 1,3 miljoen). De stijging is te wijten aan de toegenomen exploitatiekosten in FSM. Immers, sinds het tweede kwartaal van 2005 worden deze kosten niet langer geactiveerd, maar rechtstreeks in het operationeel resultaat in aanmerking genomen. Het betreft hier vooral marketingkosten die niet kunnen doorgerekend worden aan de huurders.

De algemene kosten kennen een toename tot € 0,7 miljoen in het eerste halfjaar (€ 0,6 miljoen).

Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt € 6,6 miljoen (€ 7,4 miljoen).

Op de verkoop van 12 niet-strategische panden werd een minderwaarde gerealiseerd van € 1,2 miljoen tegenover de reële waarde van € 20,3 miljoen. Intervest Retail is bijzonder actief om de vrijgekomen middelen te herinvesteren. De schaarste op de

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers 2005.



investeringsmarkt maakt het echter niet makkelijk om gepaste investeringen aan aanvaardbare voorwaarden te vinden.

Het financiële resultaat bedraagt - € 1,9 miljoen (- € 1,7 miljoen) door een verhoging van de interestlasten. Deze verhoging is te wijten aan het niet langer activeren van de interestlasten verbonden met FSM.

De netto winst voor het eerste halfjaar bedraagt € 2,2 miljoen (€ 10,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 4,7 miljoen (€ 5,7 miljoen) en het resultaat van de portefeuille van - € 2,5 miljoen (€ 4,4 miljoen). Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een uitkeerbare winst van € 0,94 (€ 1,12).

De reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2006 bedraagt € 269,7 miljoen (€ 284,7 miljoen op 31 december 2005). Deze daling is per saldo het gevolg van verkopen in 2006 (- € 20,3 miljoen), investeringen in Tongeren en FSM (€ 7,1 miljoen) en de waarde-evolutie van de portefeuille (- € 1,4 miljoen).

De netto actiefwaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 32,20 (€ 33,81). Daar de beurskoers € 36,98 bedraagt per 30 juni 2006, noteert het aandeel Interinvest Retail met een premie van 14,8% t.o.v. deze netto actiefwaarde (reële waarde).

Conform de berekeningsmethode van artikel 6 van het K.B. van 21 juni 2006, bedraagt de schuldgraad 42,02% op 30 juni 2006 (40,73% op 31 december 2005).

Het resultaat van 2006 zal in grote mate afhangen van het commerciële en financiële succes van FSM. De bijkomende verhuringen en volgehouden marketinginspanningen dienen te resulteren in hogere omzetten, waaruit omzethuren kunnen worden gegenereerd.

Voor het ganse jaar 2006 verwacht de vennootschap een uitkeerbare winst per aandeel tussen € 1,80 en € 1,90.



4.2. Financiële staten (in € 000)

4.2.1. Geconsolideerde balans

ACTIVA	30/06/2006	31/12/2005
Vaste Activa	270.185	285.152
Immateriële vaste activa	23	10
Vastgoedbeleggingen	260.803	280.107
Projectontwikkelingen	8.881	4.561
Andere materiële vaste activa	460	455
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	19
Vlottende Activa	15.223	9.121
Handelsvorderingen	2.217	1.454
Belastingen en andere vlottende activa	1.254	932
Kas en kasequivalenten	11.450	6.566
Overlopende rekeningen	302	169
TOTAAL ACTIVA	285.408	294.273

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30/06/2006	31/12/2005
Eigen vermogen	163.548	171.703
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	163.545	171.700
<i>Kapitaal</i>	97.213	97.213
<i>Uitgiftepremies</i>	4.183	4.183
<i>Reserves</i>	63.229	66.269
<i>Resultaat</i>	5.682	11.841
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-6.634	-7.116
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>	-128	-690
Minderheidsbelangen	3	3
Verplichtingen	121.860	122.570
Langlopende verplichtingen	72.840	73.314
<i>Voorzieningen</i>	195	195
<i>Langlopende financiële schulden</i>	72.267	72.816
<i>Kredietinstellingen</i>	72.228	72.790
<i>Financiële leasing</i>	39	26
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	378	303
Kortlopende verplichtingen	49.020	49.256
<i>Kortlopende financiële schulden</i>	42.261	32.719
<i>Kredietinstellingen</i>	42.254	32.710
<i>Financiële leasing</i>	7	9
<i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	4.026	2.691
<i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	1.113	12.025
<i>Overlopende rekeningen</i>	1.620	1.821
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	285.408	294.273



4.2.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

	30/06/2006	30/06/2005
Huurinkomsten	8.951	9.153
Met verhuur verbonden kosten	-148	-76
NETTO HUURRESULTAAT	8.803	9.077
Recuperatie van vastgoedkosten	78	81
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.375	1.606
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.375	-1.606
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	-1	-5
VASTGOEDRESULTAAT	8.880	9.153
Technische kosten	-300	-372
Commerciële kosten	-61	-73
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-832	-414
Beheerskosten van het vastgoed	-364	-384
Andere vastgoedkosten	-2	-8
VASTGOEDKOSTEN	-1.559	-1.251
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.321	7.902
Algemene kosten	-726	-589
Andere operationele opbrengsten en kosten	34	80
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.629	7.393
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.151	-15
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.407	4.425
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.071	11.806
Financiële opbrengsten	34	6
Interestkosten	-1.933	-1.705
Andere financiële kosten	-21	-15
FINANCIËEL RESULTAAT	-1.920	-1.714
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.151	10.092
NETTO WINST	2.151	10.092
RESULTAAT PER AANDEEL	30/06/2006	30/06/2005
Aantal gewone aandelen in omloop	5.078.525	5.078.525
Netto winst per gewoon aandeel (in €)	0,42	1,99
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)	0,42	1,99
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	0,94	1,12



4.2.3. Mutatieoverzicht van het geconsolideerde eigen vermogen

	Kapitaal Gewone aandelen	Uitgiftepremie
Balans op 31 december 2004	97.213	4.183
- Winst van het eerste halfjaar 2005		
- Overboeking van het resultaat op portefeuille naar onbeschikbare reserves		
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
- Dividenden boekjaar 2004		
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Balans op 30 juni 2005	97.213	4.183
Balans op 31 december 2005	97.213	4.183
- Winst van het eerste halfjaar 2006		
- Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves		
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
- Dividenden boekjaar 2005		
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Balans op 30 juni 2006	97.213	4.183



Onbeschikbare reserves	Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal Eigen Vermogen
58.204	13.949	-6.923	0	3	166.629
	10.092				10.092
4.410	-4.410				0
218		-218			0
	-12.900		-1.030		-12.900
					-1.030
62.832	6.731	-7.141	-1.030	3	162.791

66.269	11.841	-7.116	-690	3	171.703
	2.151				2.151
-2.558	2.558				0
-482		482			0
	-10.868		562		-10.868
					562
63.229	5.682	-6.634	-128	3	163.548



4.2.4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	30/06/2006	30/06/2005
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	6.566	1.665
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-5.817	13.621
Netto winst van het eerste halfjaar:	2.151	10.092
Aanpassing van de winst voor transacties van niet-courante aard:	3.028	-4.403
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	64	11
- Waardevermindervingsverliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.151	15
- Winst op verkoop andere niet financiële vaste activa	0	-2
- Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	406	-2
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.407	-4.425
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-10.996	7.932
* Beweging van activa:		
- Handelsvorderingen	-763	-526
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-322	-6
- Overlopende rekeningen	-133	-193
* Beweging van verplichtingen:		
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.335	-354
- Andere kortlopende verplichtingen	-10.912	8.049
- Overlopende rekeningen	-201	962



	30/06/2006	30/06/2005
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	11.953	-4.298
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-82	-29
Investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen	-2.218	-4.570
Investeringen in projectontwikkelingen	-4.627	-163
Geactiveerde financieringskosten	-239	-220
Verwerving van activa met uitgestelde betaling	13	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	19.106	675
Opbrengsten uit de verkoop van andere niet financiële vaste activa	0	9
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.252	-8.090
Terugbetaling van leningen	-156	-147
Opname van leningen	9.700	4.961
Aflossing van financiële lease verplichtingen	-3	-5
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	75	1
Betaling van dividenden	-10.868	-12.900
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	11.450	2.898



4.2.5. Gesegmenteerde winst-en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkel	
	30/06/2006	30/06/2005
Huuropbrengsten	4.107	4.053
Met verhuur verbonden kosten	14	-17
NETTO HUURRESULTAAT	4.121	4.036
Recuperatie van vastgoedkosten	11	2
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	387	239
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-389	-239
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	2	0
VASTGOEDRESULTAAT	4.132	4.038
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	4.050	3.849
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-15
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	418	4.975
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	4.469	8.810
FINANCIEEL RESULTAAT		
NETTO RESULTAAT	4.469	8.810

KERNCIJFERS	Stadswinkel	
	30/06/2006	30/06/2005
Reële waarde vastgoedbeleggingen	123.435	119.938
Reële waarde projectontwikkelingen	0	0
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen	126.521	122.936
Investeringswaarde projectontwikkelingen	0	0
Rendement van het segment (%)	6,65	6,76
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	31.196	31.196
Bezettingsgraad (%)	99,38	99,76



Baanwinkel & Outlet		Corporate		TOTAAL	
30/06/2006	30/06/2005	30/06/2006	30/06/2005	30/06/2006	30/06/2005
4.844	5.100			8.951	9.153
-162	-59			-148	-76
4.682	5.041			8.803	9.077
67	79			78	81
1.988	1.367			2.375	1.606
-1.986	-1.367			-2.375	-1.606
-3	-5			-1	-5
4.748	5.115			8.880	9.153
3.660	4.489	-1.081	-946	6.629	7.393
-1.151	0	0	0	-1.151	-15
0	0	0	3	0	3
-1.825	-550	0	0	-1.407	4.425
683	3.939	-1.081	-943	4.071	11.806
		-1.920	-1.714	-1.920	-1.714
683	3.939	-3.001	-2.657	2.151	10.092

Baanwinkel & Outlet		TOTAAL	
30/06/2006	30/06/2005	30/06/2006	30/06/2005
137.367	161.125	260.803	281.063
8.881	4.561	8.881	4.561
140.802	165.153	267.323	288.089
8.995	4.675	8.995	4.675
7,05	6,33	6,86	6,51
137.300	184.405	168.496	215.601
92,39	88,78	95,35	92,88



4.3. Netto actiefwaarde en beurskoers

	30/06/06	31/12/05	30/06/05	31/12/04
Netto actiefwaarde (reële waarde)	32,20	33,81	32,06	32,81
Netto actiefwaarde (investeringswaarde)	33,51	35,21	33,46	34,17
Bruto dividend	0,94	2,14	1,12	2,54
Netto dividend	0,80	1,82	0,95	2,16
Beurskoers op afsluitingsdatum	36,98	43,50	38,00	34,89
Over-/onderwaardering t.o.v. netto actiefwaarde (reële waarde) (%)	14,8	28,7	18,5	6,3

Tijdens de eerste zes maanden van het jaar 2006 schommelde de beurskoers tussen € 35,70 en € 45,00. Per 30 juni 2006 stond het aandeel op € 36,98. Dit betekent een overwaardering van 14,8% t.o.v. de netto actiefwaarde per 30 juni 2006.

De free float per 30 juni 2006 bedroeg 27,62% (27,62% ultimo 2005).

Het gemiddeld verhandelde dagvolume voor het eerste semester bedroeg 1.119 stuks.



Voor het interpreteren van de grafiek dient rekening gehouden te worden met het uitbetalen van het dividend over 2005 ten bedrage van € 2,14 per aandeel op 26 mei 2006.



4.4. Verslag van de Commissaris

**INTERVEST RETAIL NV,
VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT**
VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAAR
CIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2006

Aan de Raad van Bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde balans, winst- en verliesrekening, kasstroomtabel, mutatieoverzicht van het eigen vermogen en toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van INTERVEST RETAIL NV, VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2006.

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 over 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”.

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 analytisch onderzoek en andere ontledingen 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 controle-normen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Ons beperkt nazicht heeft evenwel geen elementen of feiten aan het licht gebracht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2006 niet is opgesteld overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving”.

9 augustus 2006

De Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck



5. VASTGOEDPORTEFEUILLE

5.1. Waarderingen per 30 juni 2006

Factory Shopping Messancy wordt gewaardeerd door de Crombrugge en Partners. Alle overige winkelpanden worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield.

In haar verslag van 30 juni 2006, verklaart Cushman & Wakefield dat de investeringswaarde van de winkelportefeuille (exclusief Factory Shopping Messancy) € 236.390.420 bedraagt. In haar verslag van 30 juni 2006, verklaart de Crombrugge en Partners dat de investeringswaarde van Factory Shopping Messancy € 35.607.393 bedraagt.

Deze investeringswaarden stemmen overeen met de prijs die een belegger bereid zou zijn om te betalen voor elk van de onroerende goederen van de portefeuille, teneinde er eigenaar van te worden, huuropbrengsten te genieten en de verbonden kosten te dragen.

Het project Julianus wordt per 30 juni 2006 aan de huidige kostprijs (€ 4.320.000) gewaardeerd.

5.2. Overzicht winkelmarkt

De verhuurmarkt

De algemene toon van de retail sector is er één van gematigd optimisme. Het consumentenvertrouwen is sterk toegenomen het laatste jaar, doch blijft fragiel.

De huurmarkt van de binnenstadswinkels en shopping centers evolueert gunstig met stijgende prijzen ingevolge de vraag van zowel bestaande retailers als nieuwkomers in de markt. Voor de markt van de baanwinkels zijn de prijzen het laatste halfjaar gestabiliseerd op een gunstig niveau.

De investeringsmarkt

Net zoals de voorgaande jaren overstijgt de vraag naar goede winkelbeleggingen ruimschoots het aanbod.

Niet alleen zijn er vele buitenlandse investeerders (zoals de Ieren), almaar meer institutionele beleggers die normaliter in andere segmenten (zoals kantoren) beleggen worden aangetrokken door de winkelmarkt.

Dit veroorzaakt een permanente neerwaartse druk op de rendementen. Voor topliggingen in de hoofdwinkelstraten schommelen de rendementen tussen de 4,25 %



voor absolute toppliggingen tot 5%. Voor individuele baanwinkels worden rendementen van 7% betaald. Voor nieuwbouw retail parks verwacht men dat de rendementen nog lager zullen liggen.

Het is zeer de vraag of de recente rentestijgingen aanleidingen zullen geven tot een meer conservatieve houding van de investeerders.

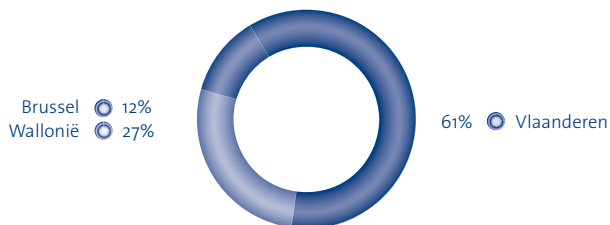
5.3. Kerncijfers en grafieken⁵

• Samenvattend overzicht vastgoedpatrimonium

	30/06/2006	31/12/2005	30/06/2005	31/12/2004
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	168.496	195.207	215.601	219.882
Bezettingsgraad* (%)	95,35	96,05	92,88	86,34
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	260.803	280.107	281.063	272.373
Waarde projectontwikkelingen (€ 000)	8.881	4.561	4.561	4.561

* Zonder Factory Shopping Messancy zou de bezettingsgraad 99,06% bedragen per 30/06/2006.

Geografische spreiding

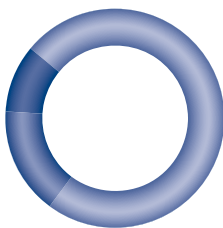


⁵ Bovenstaande en onderstaande grafieken houden geen rekening met de projectontwikkelingen. Zij zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en van de waarde van het vastgoed.



Activiteitsregio

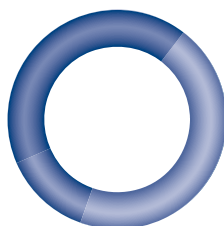
Nationaal 16%
Lokaal 10%



74% International

Type winkelpand

Stadswinkel 42%
Outlet 13%



45% Baanwinkel

5.4. Overzicht van het vastgoed

Locatie	Type winkelpand	Opp.	Huur in € 000	Investeringswaarde in € 000	Reële waarde in € 000	Weging per pand (%)
Vastgoedbeleggingen						
AALST - Albrechtlaan 56	baanwinkel	1.000	49	477	465	0,17
AALST - Nieuwstraat 10	stadswinkel	145	62	819	799	0,30
AARTSELAAR - Antwerpsesteenweg 13/4	baanwinkel	990	104	1.313	1.281	0,48
ANDENNE - Avenue Roi Albert 137 / 139	retail park	4.701	284	3.715	3.624	1,34
ANS - Rue de Français 393	retail park	3.980	332	3.948	3.852	1,43
ANTWERPEN - Abdijstraat 29	stadswinkel	130	30	364	355	0,13
ANTWERPEN - Abdijstraat 82/84	stadswinkel	165	48	508	496	0,18
ANTWERPEN - Breydelstraat 33	stadswinkel	144	45	468	457	0,17
ANTWERPEN - Carnotstraat 18/20	stadswinkel	1.298	93	1.115	1.087	0,40
ANTWERPEN - De Keyserlei 47	stadswinkel	60	44	504	491	0,18

Locatie	Type winkel-pand	Opp.	Huur in € 000	Investerings-waarde in € 000	Reële waarde in € 000	Weging per pand (%)
ANTWERPEN - De Keyserlei 49	stadswinkel	118	57	861	840	0,31
ANTWERPEN - Frankrijklei 27	stadswinkel	624	52	724	706	0,26
ANTWERPEN - Groendalstraat 11	stadswinkel	39	23	344	336	0,12
ANTWERPEN - Huidevettersstraat 12	stadswinkel	791	266	4.535	4.425	1,64
ANTWERPEN - Korte Gasthuisstraat 27	stadswinkel	155	66	1.042	1.016	0,38
ANTWERPEN - Leysstraat 17	stadswinkel	334	162	2.604	2.540	0,94
ANTWERPEN - Leysstraat 28/32	stadswinkel	1.870	749	12.570	12.263	4,55
ANTWERPEN - Meir 99	stadswinkel	384	415	7.283	7.105	2,64
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 30	stadswinkel	66	50	916	894	0,33
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 32/ Arme Duivelstraat 2	stadswinkel	54	51	863	842	0,31
ANTWERPEN - Schutterhofstraat 24/Kel- derstraat 7	stadswinkel	320	64	1.196	1.167	0,43
BALEN - Molesesteenweg 56	retail park	1.871	121	1.352	1.319	0,49
BASTOGNE - Route de Marche 104	retail park	593	33	277	270	0,10
BEAUMONT - Rue G. Michiels 40	baanwinkel	1.113	99	961	937	0,35
BOECHOUT - Hovensesteenweg 123-127	baanwinkel	1.022	67	760	742	0,28
BORGLOON - Sittardstraat 10	retail park	996	55	555	542	0,20
BREE - Toleikstraat 30	baanwinkel	855	53	638	622	0,23
BRUGGE - Steenstraat 80	stadswinkel	2.670	800	13.383	13.057	4,84
BRUXELLES - Avenue Louise 7	stadswinkel	248	218	4.350	4.244	1,57
BRUXELLES/SCHAARBEEK - Chaussée de Louvain 610/640	retail park	2.964	304	4.615	4.503	1,67
BRUXELLES - Chée d'Ixelles 16	stadswinkel	1.255	231	3.072	2.997	1,11
BRUXELLES - Chée d'Ixelles 41/43	stadswinkel	5.248	1.256	17.149	16.731	6,21
BRUXELLES - Rue Neuve 98	stadswinkel	162	151	2.641	2.576	0,96
CHARLEROI - Rue de la Montagne 5/7	stadswinkel	948	192	2.248	2.193	0,81
CHÉNÉE - Rue de la Station 23	retail park	2.881	224	2.481	2.421	0,90
DIEST - Hasseltstraat 15	stadswinkel	200	35	430	420	0,16
DILSEN - STOKKEM - Rijksweg 17	baanwinkel	992	72	717	700	0,26
FLÉMALLE - Rue de la Fabrique 6	retail park	2.835	206	2.288	2.232	0,83
FROYENNES - Rue des Roselieres 6	baanwinkel	950	76	1.049	1.023	0,38
GENK - G. Lambertlaan 115	retail park	3.109	202	2.299	2.243	0,83
GENK - Hasseltweg 74	retail park	2.099	182	2.439	2.380	0,88
GENT - Veldstraat 81/Zonnestraat 6/10	stadswinkel	3.510	419	6.279	6.125	2,27



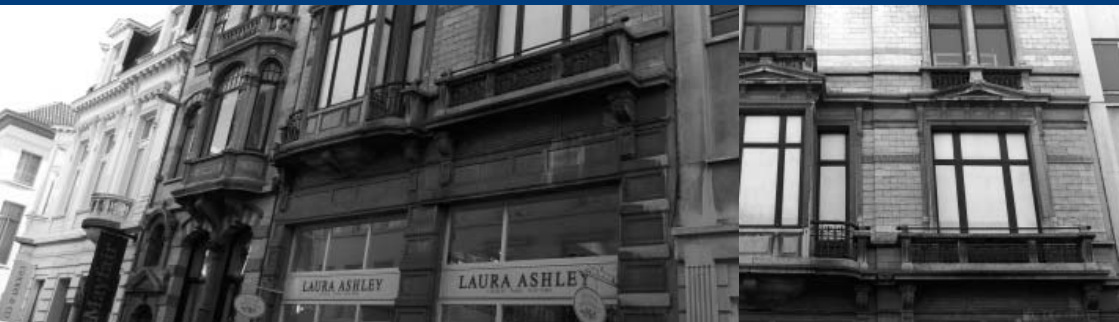
Locatie	Type winkel-pand	Opp.	Huur in € 000	Investerings-waarde in € 000	Reële waarde in € 000	Weging per pand (%)
GENT - Volderstraat 15	stadswinkel	279	87	1.146	1.118	0,41
GRIVEGNÉE - Rue Servais Malaise	baanwinkel	2.000	118	1.274	1.242	0,46
HASSELLT - Genkersteenweg 76	baanwinkel	1.241	98	1.320	1.288	0,48
HASSELLT - Genkersteenweg 282	baanwinkel	2.020	103	1.185	1.157	0,43
HEUSDEN-ZOLDER - Inakker	baanwinkel	1.019	65	714	696	0,26
HOBOKEN - Zeelandstraat 6-8	baanwinkel	2.490	187	2.080	2.029	0,75
KAMPENHOUT - Mechelsesteenweg 38/42	retail park	3.002	189	2.329	2.272	0,84
LA LOUVIÈRE - Rue Albert I 84/86	stadswinkel	190	56	592	578	0,21
LEOPOLDSBURG - Lidostraat 7	retail park	1.670	106	1.145	1.117	0,41
LEUVEN - Bondgenotenlaan 69-73	stadswinkel	1.589	549	9.243	9.018	3,35
LIÈGE - Pont d'Île 35	stadswinkel	80	58	877	855	0,32
LIÈGE - Pont d'Île 45	stadswinkel	60	63	991	967	0,36
LIÈGE - Pont d'Île 49	stadswinkel	380	91	1.729	1.687	0,63
MALMÉDY - Avenue des Alliés 14B	retail park	813	53	605	590	0,22
MECHELEN - Bruul 39-41	stadswinkel	378	186	2.810	2.742	1,02
MECHELEN - Bruul 42-44	stadswinkel	1.410	410	6.297	6.144	2,28
MECHELEN - Yzerenleen 30	stadswinkel	350	50	572	558	0,21
MERKSEM - Bredabaan 474/476	stadswinkel	470	66	874	853	0,32
MESSANCY - Route d'Arlon 199	outlet	18.459	2.564	35.607	34.739	12,89
MESSANCY - Rue de l'Institut 44	retail park	1.998	105	1.022	997	0,37
MONS - Chaussée de Binche 101	baanwinkel	1.000	80	935	912	0,34
MONS - Grand Rue 19	stadswinkel	170	73	910	888	0,33
MONS - Rue de La Chaussée 31/33	stadswinkel	380	134	1.840	1.795	0,67
MORTSEL - Statielei 71/73	stadswinkel	425	125	1.300	1.268	0,47
MOUSCRON - Petite Rue 18	stadswinkel	235	39	464	453	0,17
OLEN - Lammerdries 6	retail park	13.452	732	6.505	6.346	2,35
OVERPELT - Burgemeester Misotten-straat 3	baanwinkel	877	79	876	854	0,32
PHILIPPEVILLE - Rue de France	retail park	3.705	297	3.919	3.823	1,42
SCHELLE - Provinciale Steenweg 453/455	retail park	2.962	192	2.264	2.209	0,82
SCHERPENHEUVEL - Manneberg 26	baanwinkel	600	71	583	569	0,21
SINT-JOB-IN-'T-GOOR - Handelslei 10	baanwinkel	600	63	669	653	0,24
TIELT-WINGE - Aarschotsesteenweg 1/6	retail park	18.866	1.467	17.787	17.353	6,44
TIENEN - Slachthuisstraat 36	retail park	4.871	401	5.118	4.994	1,85
TURNHOUT - Gasthuisstraat 5-7	stadswinkel	1.047	253	3.928	3.832	1,42
TURNHOUT - Gasthuisstraat 32	stadswinkel	1.743	260	4.032	3.934	1,46



Locatie	Type winkel-pand	Opp.	Huur in € 000	Investerings-waarde in € 000	Reële waarde in € 000	Weging per pand (%)
VILVOORDE - Leuvensestraat 39/41 - Nowélaan 41	stadswinkel	485	55	688	671	0,25
VILVOORDE - Luchthavenlaan 5	baanwinkel	6.345	467	5.856	5.713	2,12
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	retail park	7.656	639	8.696	8.484	3,15
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	kantoren	784	39	333	325	0,12
WATERLOO - Chée de Bruxelles 284	retail park	1.198	110	1.375	1.341	0,50
WAVRE - Rue du Commerce 26	stadswinkel	272	52	605	591	0,22
WAVRE - Rue Pont du Christ 46 - Rue Barbier 15	stadswinkel	315	109	1.355	1.322	0,49
WILRIJK - Boomseseenweg 643-645	baanwinkel	1.837	140	1.687	1.646	0,61
WILRIJK - Boomseseenweg 666-672	retail park	4.884	467	7.034	6.862	2,55
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN		168.496	19.590	267.323	260.803	96,74

Projectontwikkelingen						
OLEN - Lammerdries 6	baanwinkel	14.030	471	4.091	3.991	1,48
OLEN - Lammerdries 6	grond	32.389	0	0	0	0,00
OLEN - Lammerdries 6	villa's	0	0	584	570	0,21
TONGEREN	grond en fase I	12.728 ⁶	0	4.320	4.320	1,56
TOTAAL PROJECTONTWIKKELINGEN		59.147	471	8.995	8.881	3,26
Totaal vastgoedbeleggingen en project-ontwikkelingen		227.643	20.061	276.318	269.684	100,00





INTERVEST RETAIL

Uitbreidingstraat 18

B-2600 Berchem-Antwerpen

t +32 (0)3 287 67 81 - F +32 (0)3 287 67 89

invest@invest.be

www.invest.be

INTERVEST
RETAIL