



Halfjaarbroschure

30 juni 2007

INTERVEST
RETAIL

Kerncijfers

Vastgoedpatrimonium	30.06.2007	31.12.2006
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	166.354	168.496
Bezettingsgraad ¹ incl Factory Shopping Messancy (%)	96,0 %	95,5 %
Bezettingsgraad excl Factory Shopping Messancy (%)	99,3 %	99,1 %
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	292.755	280.842
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	299.769	287.631
Schuldratio KB 21 juni 2006 (max. 65%) (%)	40,7 %	39,0 %

Resultaten (€ 000)	30.06.2007	30.06.2006
Nettohuurresultaat	8.447	8.803
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-52	77
Vastgoedresultaat	8.395	8.880
Vastgoedkosten	-1.830	-1.559
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-514	-692
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	6.051	6.629
Portefeuilresultaat	10.266	-2.558
Operationeel resultaat	16.317	4.071
Financieel resultaat	-2.178	-1.920
Nettowinst	14.139	2.151

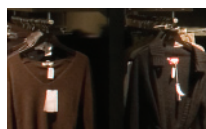
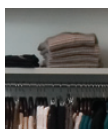
Gegevens per aandeel	30.06.2007	30.06.2006
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Netto actiefwaarde (reële waarde) (€)	35,10	32,20
Netto actiefwaarde (investeringswaarde) (€)	36,48	33,51
Brutodividend van het halfjaar (€)	0,77	0,94
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	36,00	36,98
Premie t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	3 %	15 %

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



Inhoudsopgave

Bestuur en organisatie	p. 2
1. Invest Retail	p. 3
1.1. Profiel	p. 3
1.2. Investeringsbeleid	p. 3
1.3. Corporate governance	p. 3
2. Ontwikkelingen tijdens het eerste halfjaar 2007	p. 4
2.1. Investeringsen	p. 4
2.1.1. Herontwikkeling Wooncentrum Van De Ven te Olen	p. 4
2.1.2. Winkelproject Julianus te Tongeren	p. 5
2.1.3. Factory Shopping Messancy	p. 5
2.1.4. Herontwikkeling Vilvoorde	p. 5
2.2. Desinvesteringen	p. 6
3. Groeivoorzichten	p. 6
4. Financiële resultaten	p. 7
4.1. Analyse van de resultaten	p. 7
4.2. Beknopte financiële staten	p. 9
4.3. Netto actiefwaarde en beurskoers	p. 16
4.4. Verslag van de commissaris	p. 17
5. Vastgoedportefeuille	p. 18
5.1. Waarderingen per 30 juni 2007	p. 18
5.2. Overzicht winkelmarkt	p. 18
5.3. Grafieken en kerncijfers	p. 19
5.4. Overzicht van het vastgoed	p. 20





Intervest Retail

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

Openbare vastgoedbeleggingsinstelling
met vast kapitaal naar Belgisch recht
opgericht als een naamloze vennootschap

Bestuur en organisatie

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer

RPR 0431.391.860

Raad van Bestuur

Paul Christiaens, voorzitter
Gérard Philippson, bestuurder
Nick van Ommen, bestuurder
Joost Rijnboutt, gedelegeerd bestuurder
Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
Reinier van Gerrevink, bestuurder
Hans Pars, bestuurder

Directiecomité

BVBA Jean-Paul Sols, ceo
BVBA Rudi Taelemans, coo
Inge Tas, cfo
Reinier van Gerrevink

Commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren bv, ovve cvba, vertegenwoordigd door
Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b

Bewaarhoudende bank – Financiële dienst – Liquidity provider

Bank Degroof, Nijverheidsstraat 44, 1000 Brussel

Vastgoeddeskundigen

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

Datum jaarvergadering

Eerste woensdag in april om 14u30

1. Interinvest Retail

1.1. Profiel

Interinvest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in binnenstadswinkels op topliggingen, baanwinkels en winkelcentra. Daarnaast belegt de vennootschap in een factory outlet te Messancy.

De portefeuille omvat momenteel 296 verhuurbare units, verspreid over 84 verschillende locaties. 43% van de vastgoedportefeuille bestaat uit binnenstadslocaties, 57% uit baanwinkels en een factory outlet.

De reële waarde van het vastgoed bedraagt per 30 juni 2007 € 293 miljoen (investeringswaarde € 300 miljoen) en bestaat voor € 276 miljoen uit vastgoedbeleggingen en voor € 17 miljoen uit projectontwikkelingen.

De totale bezettingsgraad per 30 juni 2007 bedraagt 96,0 % (95,5 % eind 2006). Zonder rekening te houden met Factory Shopping Messancy bedraagt de bezettingsgraad zelfs 99,3 %.

Interinvest 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 Brussel.

1.2. Investeringsbeleid

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

De vastgoedbevak opteert voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief commercieel onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit onroerend goed vereist bij voorkeur geen grote herstelingswerken op korte termijn en is commercieel strategisch gelegen op goede liggingen.

Interinvest Retail wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door het waarborgen van een hogere liquiditeit, de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de verbetering van het risicoprofiel. De uitbreiding van de portefeuille dient dan ook 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.

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. Corporate governance

Interinvest Retail leeft de Belgische richtlijnen inzake corporate governance voor beursgenoteerde vennootschappen, samengevat in de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens, strikt na. Van de bepalingen van de code wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen.

Het volledige 'Corporate governance charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Interinvest Retail beschrijft, kan geraadpleegd worden op de website (www.interinvest.be).

De raad van bestuur bestaat uit 7 leden, waarvan 4 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen. De raad van bestuur 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 is een auditcomité opgericht dat voornamelijk de juistheid, de volledigheid en de kwaliteit van de te publiceren financiële informatie controleert.

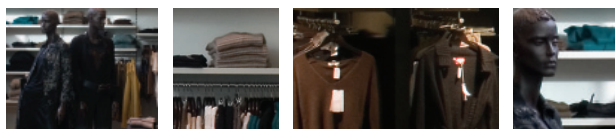
De leden van de raad van bestuur zijn op 30 juni 2007 de volgende:

- **Paul Christiaens**, voorzitter, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité
- **Gérard Philippon**, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité
- **Nick van Ommen**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité
- **Joost Rijnboutt**, gedelegeerd onafhankelijk bestuurder
- **Hubert Roovers**, gedelegeerd bestuurder
- **Reinier van Gerrevink**, bestuurder
- **Hans Pars**, bestuurder en lid van het auditcomité

Interinvest Retail is 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.

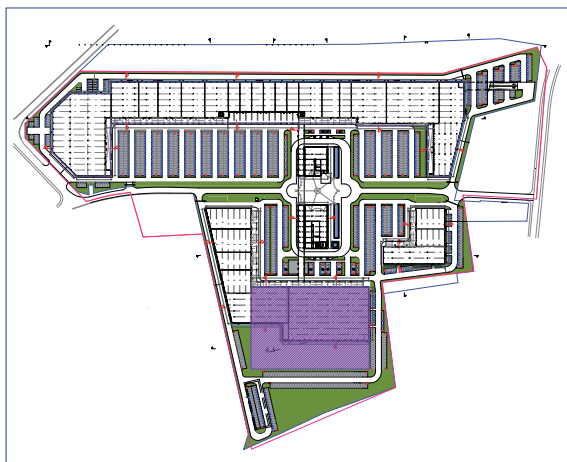
Het directiecomité bestaat per 30 juni 2007 uit volgende leden:

- **Jean-Paul Sols bvba**, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, voorzitter, chief executive officer
- **Rudi Taelmans bvba**, vertegenwoordigd door Rudi Taelmans, chief operating officer
- **Inge Tas**, chief financial officer
- **Reinier van Gerrevink**



2. Ontwikkelingen tijdens het eerste halfjaar 2007

2.1. Investerings



Grondplan herontwikkeling Wooncentrum Van De Ven te Olen

2.1.1. Herontwikkeling Wooncentrum Van De Ven te Olen

Intervest Retail werkt aan de herontwikkeling van het huidige winkelcentrum Van De Ven in Olen tot een uniek, innovatief nieuwe generatie shopping park om het potentieel van de bestaande winkelsite optimaal te benutten. Meer concreet zal er een openluchtpark gecreëerd worden rond de thema's 'wonen', 'tuin' en 'hobby & vrije tijd' met een ruim aanbod aan diensten en faciliteiten. Het centrum zal 35.000 m² groot zijn en ingebed worden in een aangenaam kader. Het totaalconcept moet de bezoeker een optimale winkelervaring bieden en voor de huurders een commerciële meerwaarde inhouden.

Midden 2006 is de bouwvergunning verleend door de gemeente Olen. Een naburige concurrent heeft echter aan de raad van state de schorsing en de vernietiging van de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning gevraagd. De raad van state heeft in de loop van het tweede kwartaal van 2007 dit verzoek tot schorsing afgewezen zodat Intervest Retail de bouwwerken kan aanvangen.

Een uitspraak over het vernietigingsverzoek van de bouwvergunning zal wellicht nog meerdere jaren op zich laten wachten. De ontwikkeling van grootschalige winkelprojecten blijkt in de praktijk vaak op weerstand te stoten. Deze procedures voor de raad van state zijn dan ook niet uitzonderlijk.

Ondertussen evolueert het bouwproject naar de aanbesteding van de werken.



Grondplan gelijkvloers winkelproject Julianus te Tongeren

2.1.2. Winkelproject Julianus te Tongeren

De commercialisatie van het winkelproject Julianus, in aanbouw, verloopt volgens plan. In het huidige stadium is 80 % van de winkels op het gelijkvloers verhuurd aan prime tenants zoals H&M, Kruidvat, JBC, Torfs Schoenen, Essenza, Bestsellers, Bel Company, Veritas en Zanier.

Met Deloberge is er een ervaren partner aangetrokken voor de uitbating van het horecagedeelte.

De commerciële ruimtes op de verdieping zijn nog beschikbaar. De opening van het winkelcentrum is voorzien in het eerste kwartaal van 2008.

Wat betreft de omgevingswerken heeft de stad Tongeren recent grote inspanningen geleverd. De heraanleg van de Schierveldstraat bevindt zich in een eindstadium en de heraanleg van de Leopoldwal is volop aan de gang met een voorziene einddatum medio september 2007. Vanaf dan zal de ondergrondse parkeergarage in gebruik worden genomen.

In het eerste halfjaar van 2007 is voor een bedrag van € 2,8 miljoen geïnvesteerd. De totale investeringswaarde van het project zal circa € 18 miljoen bedragen. De investering zal vanaf 2008 positief bijdragen tot het operationele resultaat.

2.1.3. Factory Shopping Messancy

Tijdens het eerste halfjaar van 2007 heeft Intervest Retail bijzonder veel aandacht geschonken aan de commercialisatie van Factory Shopping Messancy. Een belangrijke nieuwkomer die zijn deuren geopend heeft, is de zitmeubelspecialist Seats & Sofas die 2.400 m² oppervlakte opneemt.

De totale bezettingsgraad van FSM bedraagt 79% op 30 juni 2007. Om bijkomende verhuringen te realiseren, is vanaf eind april 2007 een exclusief verhuurmandaat afgesloten met het makelaarskantoor Cushman & Wakefield.

De verkoop van Factory Shopping Messancy is in het eerste kwartaal van 2007 eveneens verder georganiseerd. Eind april 2007 is een officiële biedingprocedure internationaal geïnitieerd in samenwerking met Cushman & Wakefield.

Intervest Retail verwacht in de tweede helft van 2007 te kunnen bepalen of het vastgoed aan voldoende interessante voorwaarden kan worden verkocht. De inspanningen inzake marketing en verhuur gaan ondertussen onverminderd door.

2.1.4. Herontwikkeling Vilvoorde

In Vilvoorde gaat de geplande herontwikkeling van het gebouw gelegen aan de Nowélei weldra van start.

Na afbraak van het bestaande gebouw zal volgens een architecturaal hoogwaardig ontwerp van Architectenbureau Styfhals & Partners, een nieuwbouw worden opgericht met een handelsruimte bestemd voor H&M en tien luxe appartementen op de verdiepingen. De bebouwde oppervlakte bedraagt circa 2.720 m² waarvan circa 1.113 m² verhuurbare commerciële oppervlakte.

De bouwvergunning en socio-economische vergunning zijn verleend. In het najaar 2007 starten de afbraakwerken. De oplevering van het commerciële gedeelte aan H&M is voorzien tegen september 2008.

De oplevering van de appartementen is gepland tegen jaareinde 2008. De verkoop op plan van de appartementen zal vanaf september 2007 aangevat worden.





2.2. Desinvesteringen

In het eerste halfjaar van 2007 heeft Intervest Retail een verkoopovereenkomst afgesloten voor twee kleine, moeilijk verhuurbare en niet-strategische panden, gelegen in Antwerpen en Luxemburg. De totale oppervlakte van beide panden bedraagt 2.142 m².

De verkopen vinden plaats met een minimale minderwaarde (€ 0,2 miljoen) ten opzichte van de reële waarde. De authentieke akten zullen verleden worden in het tweede halfjaar van 2007. Bijgevolg zijn deze beide panden op 30 juni 2007 geklasseerd als activa bestemd voor verkoop (€ 1,4 miljoen) en wordt de minderwaarde als gerealiseerd beschouwd.

3. Groeivoorzichten

Op korte termijn zal het beleid zich eens te meer richten op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille en het onderzoeken van diverse groeiscenario's.

Voor de verdere toekomst wordt er gestreefd om de huidige positie van Intervest Retail als grootste vastgoedbevak op het gebied van Belgisch commercieel vastgoed niet alleen te handhaven, maar ook verder uit te bouwen. Dit kan door rechtstreekse aankopen, fusies en overnames. Op termijn moet de portefeuille naar een omvang van circa € 500 miljoen groeien.

Intervest Retail zal haar inspanningen om in 2007 nieuwe investeringen te verwerven zeer doelgericht aanwenden. Gezien de grote vraag naar investeringsproducten op de markt zal dit echter ook met de nodige omzichtigheid gebeuren.

4. Financiële resultaten

De beknopte tussentijdse financiële staten voor het eerste halfjaar eindigend op 30 juni 2007 zijn 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.

In deze beknopte tussentijdse financiële staten worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze welke gehanteerd worden in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2006.

Deze beknopte tussentijdse financiële staten zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur op 6 augustus 2007.

4.1. Analyse van de resultaten⁴

De toenemende vraag naar winkelvastgoed op de huur- en de investeringsmarkt zet zich in 2007 verder door. Huurhernieuwingen in de winkelportefeuille van Intervest Retail worden dan ook afgesloten aan hogere huurprijzen. De vastgoedportefeuille van de bevak kent in het eerste semester van 2007 een opwaardering met € 10,5 miljoen of 3,8%.

Het netto huurresultaat van Intervest Retail is in het eerste halfjaar van 2007 gedaald tot € 8,4 miljoen (€ 8,8 miljoen) als gevolg van de verkoop van gebouwen medio 2006 en van de financiële tegemoetkomingen voor de huurders van Factory Shopping Messancy.

De vastgoedkosten bedragen € 1,8 miljoen (€ 1,6 miljoen). De stijging is te wijten aan de toegenomen exploitatiekosten in Factory Shopping Messancy. Het betreft hier vooral marketing- en servicekosten die uit commercieel oogpunt niet kunnen doorgerekend worden aan de huurders. De algemene kosten kennen een daling tot € 0,5 miljoen in het eerste halfjaar 2007 (€ 0,7 miljoen).

Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt € 6,1 miljoen (€ 6,6 miljoen).

In het eerste halfjaar van 2007 heeft Intervest Retail een verkoopovereenkomst afgesloten voor twee kleine, moeilijk verhuurbare en niet-strategische panden. Deze verkopen vinden plaats met een minimale minderwaarde van € 0,2 miljoen ten opzichte van de reële waarde van € 1,6 miljoen.

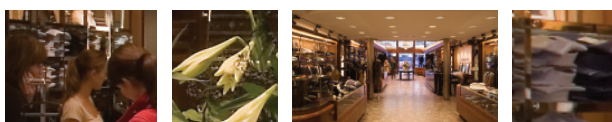
De positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak bedraagt € 10,5 miljoen op 30 juni 2007 ten opzichte van een afwaardering van € 1,4 miljoen op 30 juni 2006.

Het financiële resultaat bedraagt - € 2,2 miljoen (- € 1,9 miljoen) door een verhoging van de interestlasten ten gevolge van de toename van de korte termijn rentevoeten.

De nettowinst voor het eerste halfjaar bedraagt € 14,1 miljoen (€ 2,2 miljoen). De sterke toename van deze nettowinst is het gevolg van de opwaardering van de vastgoedportefeuille in 2007 met € 10,5 miljoen vergeleken met 2006 (- € 1,4 miljoen). De nettowinst kan opgedeeld worden in een uitkeerbaar resultaat van € 3,9 miljoen (€ 4,7 miljoen) en het resultaat van de portefeuille van € 10,2 miljoen (- € 2,5 miljoen). Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een uitkeerbare winst van € 0,77 (€ 0,94).

De reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2007 bedraagt € 293 miljoen (€ 281 miljoen op 31 december 2006). Deze stijging is het gevolg van waardestijgingen op de winkelportefeuille (€ 10,5 miljoen) en de investeringen in project Julianus te Tongeren (€ 2,8 miljoen).

⁴Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2006



Op 30 juni 2007 bedraagt de netto actiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 35,10 (€ 34,21 op 31 december 2006). Daar de beurskoers € 36,00 bedraagt per 30 juni 2007, noteert het aandeel Intervest Retail met een premie van 3 % ten opzichte van deze netto actiefwaarde (reële waarde).

Conform de berekeningsmethode van artikel 6 van het KB van 21 juni 2006, bedraagt de schuldgraad 40,7 % op 30 juni 2007 (39 % op 31 december 2006).

De nettowinst van het boekjaar 2007 wordt negatief beïnvloed door de financiële situatie in Factory Shopping Messancy. Zonder verkoop van Factory Shopping Messancy en zonder nieuwe vastgoedinvesteringen, die onmiddellijk bijdragen tot het operationele resultaat van de vastgoedbevak, wordt verwacht dat de winst per aandeel in 2007 merkkelijk lager zal liggen dan in 2006. Voor het ganse jaar 2007 verwacht de vennootschap een uitkeerbare winst per aandeel tussen € 1,45 en € 1,55 (brutodividend). Immers, het resultaat van 2006 werd éénmalig positief beïnvloed door de schadevergoeding ontvangen uit de arbitrageprocedure tegen de bouwpromotor van Factory Shopping Messancy (€ 1 miljoen).



4.2. Beknopte financiële staten

4.2.1. Beknopte geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	30.06.2007	30.06.2006
Huurinkomsten	8.866	8.951
Met verhuur verbonden kosten	-419	-148
NETTOHUURRESULTAAT	8.447	8.803
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-52	77
VASTGOEDRESULTAAT	8.395	8.880
Technische kosten	-252	-300
Commerciële kosten	-40	-61
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-939	-832
Beheerskosten van het vastgoed	-599	-364
Andere vastgoedkosten	0	-2
VASTGOEDKOSTEN	-1.830	-1.559
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.565	7.321
Algemene kosten	-538	-726
Andere operationele opbrengsten en kosten	24	34
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	6.051	6.629
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-207	-1.151
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.473	-1.407
OPERATIONEEL RESULTAAT	16.317	4.071
Financiële opbrengsten	24	34
Interestkosten	-2.195	-1.933
Andere financiële kosten	-7	-21
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.178	-1.920
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	14.139	2.151
NETTOWINST	14.139	2.151
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	14.139	2.151
Minderheidsbelangen	0	0
RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2007	30.06.2006
Aantal gewone aandelen in omloop	5.078.525	5.078.525
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	2,78	0,42
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	2,78	0,42
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	0,77	0,94



4.2.2. Beknopte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2007	31.12.2006
Vaste Activa	293.454	281.284
Immateriële vaste activa	18	24
Vastgoedbeleggingen	276.071	266.991
Projectontwikkelingen	16.684	13.851
Andere materiële vaste activa	348	400
Financiële vaste activa	315	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende Activa	9.554	6.124
Activa bestemd voor verkoop	1.362	0
Handelsvorderingen	1.136	1.094
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.865	3.812
Kas en kasequivalenten	3.932	1.069
Overlopende rekeningen	259	149
TOTAAL ACTIVA	303.008	287.408

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2007	31.12.2006
Eigen vermogen	178.270	173.726
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	178.267	173.723
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	78.819	68.328
Resultaat	4.751	10.882
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.014	-6.789
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	315	-94
Minderheidsbelangen	3	3
Verplichtingen	124.738	113.682
Langlopende verplichtingen	72.127	72.250
Voorzieningen	195	195
Langlopende financiële schulden	71.792	71.887
Kredietinstellingen	71.766	71.860
Financiële leasing	26	27
Andere langlopende verplichtingen	140	168
Kortlopende verplichtingen	52.611	41.432
Kortlopende financiële schulden	43.771	32.741
Kredietinstellingen	43.764	32.728
Financiële leasing	7	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.685	5.110
Andere kortlopende verplichtingen	2.857	2.358
Overlopende rekeningen	1.298	1.223
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	303.008	287.408

4.2.3. Beknopt geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>in duizenden €</i>	30.06.2007	30.06.2006
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.069	6.566
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	5.294	5.902
Nettowinst van het eerste halfjaar	14.139	2.151
Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-9.791	3.028
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	64	64
Waardevermindingsverliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen	207	1.151
Spreading van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	466	406
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-10.472	1.407
Overige niet-kasstroomverrichtingen	-56	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	946	723
Beweging van activa	796	-1.218
Beweging van verplichtingen	150	1.941
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.428	11.953
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-9	-82
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-276	-2.218
Investerings in projectontwikkelingen	-2.786	-4.627
Geactiveerde financieringskosten	-357	-239
Verwerving van activa met uitgestelde betaling	0	13
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	19.106
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	997	-12.971
Terugbetaling van leningen	-165	-11.875
Opname van leningen	11.200	9.700
Aflossing van financiële lease verplichtingen	-6	-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-28	75
Betaling van dividenden	-10.004	-10.868
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	3.932	11.450

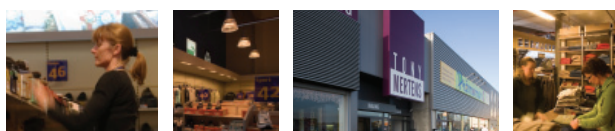


4.2.4. Beknopt mutatieoverzicht van het eigen vermogen

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgiftepremie
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
Balans op 31 december 2006	97.213	4.183
Winst van het eerste halfjaar 2007		
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 2006		
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Balans op 30 juni 2007	97.213	4.183

Reserves (onbeschikbare)	Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatie- rechten en -kosten*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
66.269	11.841	-7.116	-690	3	171.703
	2.151				2.151
-2.558	2.558				0
-482		482			0
	-10.868				-10.868
			562		562
63.229	5.682	-6.634	-128	3	163.548
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

* bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen



4.2.5. Beknopte gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING (primair) <i>in duizenden €</i>	Stadswinkel	
	30.06.2007	30.06.2006
Huurinkomsten	4.268	4.107
Met verhuur verbonden kosten	-5	14
NETTOHUURRESULTAAT	4.263	4.121
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-34	11
VASTGOEDRESULTAAT	4.229	4.132
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	4.084	4.050
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-155	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.822	418
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	7.751	4.469
Financieel resultaat		
NETTOWINST	7.751	4.469

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Stadswinkel	
	30.06.2007	30.06.2006
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	136.264	123.435
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	139.670	126.521
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,3	6,7
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	31.052	31.196
Bezettingsgraad (%)	99,6	99,4

Baanwinkel & Outlet		Corporate		TOTAAL	
30.06.2007	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2006
4.598	4.844			8.866	8.951
-414	-162			-419	-148
4.184	4.682			8.447	8.803
-18	66			-52	77
4.166	4.748			8.395	8.880
3.052	3.660	-1.085	-1.081	6.051	6.629
-52	-1.151			-207	-1.151
6.651	-1.825			10.473	-1.407
9.651	683	-1.085	-1.081	16.317	4.071
		-2.178	-1.920	-2.178	-1.920
9.651	683	-3.263	-3.001	14.139	2.151

Baanwinkel & Outlet		TOTAAL	
30.06.2007	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2006
156.491	146.249	292.755	269.684
160.099	149.797	299.769	276.318
5,9	6,6	6,1	6,6
135.302	137.300	166.354	168.496
93,2	92,4	96,0	95,4



4.3. Netto actiefwaarde en beurskoers

In € per aandeel	30.06.07	31.12.06	30.06.06	31.12.05
Netto actiefwaarde (reële waarde)	35,10	34,21	32,20	33,81
Netto actiefwaarde (investeringswaarde)	36,48	35,54	33,51	35,21
Brutodividend (per jaar resp. per halfjaar)	0,77	1,97	0,94	2,14
Nettodividend (per jaar resp. per halfjaar)	0,65	1,67	0,80	1,82
Beurskoers op afsluitingsdatum	36,00	39,70	36,98	43,50
Premie t.o.v. netto actiefwaarde (reële waarde) (%)	3 %	16 %	15 %	29 %

Tijdens de eerste zes maanden van het jaar 2007 schommelde de beurskoers tussen € 35,25 en € 41,00. Per 30 juni 2007 stond het aandeel op € 36,00. Dit betekent een premie van 3 % t.o.v. de netto actiefwaarde (reële waarde) per 30 juni 2007.

De free float per 30 juni 2007 bedraagt 27,62% (27,62% ultimo 2006).

Het gemiddeld verhandelde dagvolume voor het eerste semester bedraagt 868 stuks.

Beurskoers



Voor het interpreteren van de grafiek dient rekening gehouden te worden met het uitbetalen van het dividend over 2006 ten bedrage van € 1,97 per aandeel op 20 april 2007.

4.4. 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 2007

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde beknopte balans, beknopte winst- en verliesrekening, beknopte kasstroomtabel, beknopt mutatieoverzicht van het eigen vermogen en 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 2007.

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 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.

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 2007 niet is opgesteld overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving”.

7 augustus 2007

De commissaris

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



5. Vastgoedportefeuille

5.1. Waarderingen per 30 juni 2007

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

De 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 2007 aan huidige kostprijs gewaardeerd.

5.2. Overzicht winkelmarkt

De verhuurmarkt

Het huidige economische klimaat is positief, het consumentenvertrouwen is groot en de retailmarkt doet het bijgevolg goed. De detailhandel kent een opmerkelijk goed eerste halfjaar. De omzetten stijgen gemiddeld met 4%, zelfs met 10% in de kleding- en schoenenbranche.

De vraag naar goed gelegen retaillocaties blijft hoog en het aantal huurtransacties stijgt aanhoudend.

De huurprijzen in de binnenstadswinkels en shopping centra stabiliseren zich op een gunstig niveau. De huurprijzen van baanwinkels kennen daarentegen een lichte stijging.

Er staan momenteel heel wat retailprojecten op stapel: kleine binnenstedelijke projecten, gemengde stadsprojecten, baanwinkelparken en vooral shopping centra. De komende maanden zal er voor circa 59.000 m² nieuwe shopping centra geopend worden zoals de Stadsfeestzaal in het centrum van Antwerpen, Forum Julianus – eigendom van Intervest Retail – in het centrum van Tongeren en “Stadsplein” in Genk. Ook in de komende jaren zullen er meerdere nieuwe projecten en uitbreidingen van bestaande shopping centra gerealiseerd worden. Toch zal het aantal shopping centra in België beperkt blijven in vergelijking met andere Europese landen.

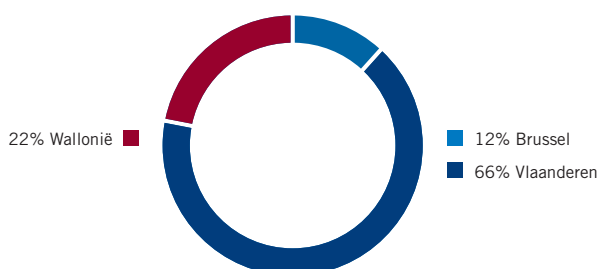
De investeringsmarkt

De vraag naar winkelvastgoedbeleggingen blijft hoog, zowel van privé-investeerders als van institutionele investeerders. Het investeringsklimaat wordt overigens gestimuleerd door de evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op de verhuurmarkt.

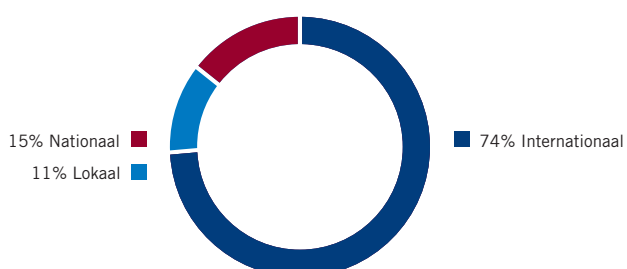
Het voorbije halfjaar is er voornamelijk geïnvesteerd in baanwinkels. Het aanbod van shopping centra en stadswinkels is immers beperkter en de rendementen van deze winkels zitten op een historisch laagtepunt (4,5% à 4,25%). Momenteel wordt niet verwacht dat hier verandering zal in komen. Voor baanwinkels bedraagt het toprendement 6%. Voor nieuwbouwretailparken worden rendementen tot 5% gevraagd.



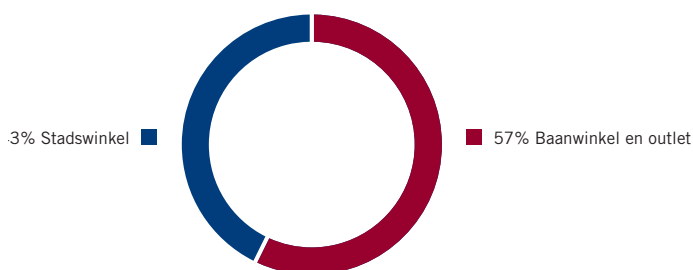
5.3. Grafieken⁵ en kerncijfers



Geografische spreiding



Activiteitsregio

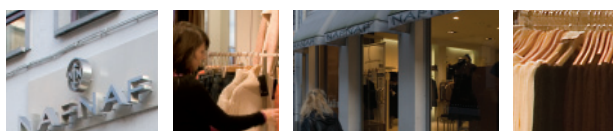


Type Winkelpand

Samenvattend overzicht vastgoedpatrimonium

	30.06.2007	31.12.2006	30.06.2006	31.12.2005
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	166.354	168.496	168.496	195.207
Bezettingsgraad incl Factory Shopping Messancy (%)	96,0	95,5	95,4	96,1
Bezettingsgraad excl Factory Shopping Messancy (%)	99,3	99,1	99,1	98,5
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	276.071	266.991	260.803	280.107
Reële waarde projectontwikkelingen (€ 000)	16.684	13.851	8.881	4.561

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



5.4. Overzicht van het vastgoed

Vastgoedportefeuille 30.06.2007

Regio	Oppervlakte	Jaarhuur in 000 €	Investerings- waarde (€ 000)	Reële waarde (€ 000)	Weging (%)
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	9.877	2.226	34.080	33.249	11 %
Vlaanderen	109.219	12.257	185.814	181.285	62 %
Wallonië	47.258	4.974	63.077	61.537	21 %
Totaal vastgoedbeleggingen	166.354	19.457	282.971	276.071	94 %
Projectontwikkelingen					
Vlaanderen	59.147	471	16.798	16.684	6 %
Totaal projectontwikkelingen	59.147	471	16.798	16.684	6 %
Totaal vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	225.501	19.928	299.769	292.755	100 %



Intervest Retail

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

T +32 (03) 287 67 67 - F + 32 (0)3 287 67 89
invest@invest.be
www.invest.be