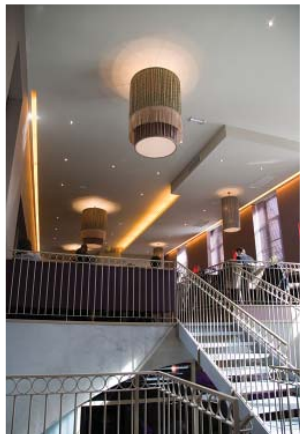


HALFJAARVERSLAG 2008



INTERVEST
RETAIL

KERNCIJFERS

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2008	31.12.2007
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	174.593	166.591
Bezettingsgraad (%)	99 %	99 %
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	322.059	291.382
Waarde van de projectontwikkelingen (€ 000)	8.527	21.556
Schuldratio KB 21 juni 2006 (max. 65%) (%)	40 %	43 %

RESULTATEN (€ 000)	30.06.2008	30.06.2007
Nettohuurresultaat	10.083	8.447
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-2	-52
Vastgoedresultaat	10.081	8.395
Vastgoedkosten	-1.085	-1.830
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-645	-514
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	8.351	6.051
Portefeuilresultaat	16.071	10.266
Operationeel resultaat	24.422	16.317
Financieel resultaat	-2.832	-2.178
Belastingen	-51	0
Nettowinst	21.539	14.139

GEGEVENS PER AANDEEL	30.06.2008	30.06.2007
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	39,82	35,10
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	41,44	36,48
Brutodividend van het halfjaar (€)	1,06	0,77
Nettodividend van het halfjaar (€)	0,90	0,65
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,68	36,00
Premie (+) / discount (-) t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	-23 %	3 %

INHOUD



3 Interest Retail

- 3 Profiel
- 3 Investeringsbeleid
- 3 Corporate governance

4 Ontwikkelingen eerste halfjaar 2008

- 4 Investeringen
- 5 Ruiltransactie vastgoed
- 5 Verhuringen
- 5 Fusie in verband met verwerving Heytens-portefeuille

6 Groeivoorzichten



7 Financiële resultaten

- 7 Analyse van de resultaten
- 9 Verkorte financiële staten
- 16 Nettoactiefwaarde en beurskoers
- 16 Verslag van de commissaris

18 Vastgoedportefeuille

- 18 Waarderingen en overzicht van het vastgoed per 30 juni 2008
- 18 Situatie op de winkelmarkt
- 18 Kerncijfers en grafieken

20 Begrippenlijst

BESTUUR EN ORGANISATIE

Intervest Retail

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

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

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer

RPR 0431.391.860

Raad van bestuur

Paul Christiaens, voorzitter
Gérard Philippson, bestuurder
Nick van Ommen, bestuurder
EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, bestuurder
Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder
Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
Hans Pars, bestuurder

Directiecomité

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

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
CB Richard Ellis, Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel
de Crombrughe & Partners, Hermann-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel

Datum jaarvergadering

Eerste woensdag in april om 14u30

INTERVEST
RETAIL



INTERVEST RETAIL

Profiel

Vastgoedbevak Interinvest Retail belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in binnenstadswinkels op topliggingen, baanwinkels en winkelcentra.

De portefeuille omvat momenteel 278 verhuurbare units, verspreid over 97 verschillende locaties. 44 % van de vastgoedportefeuille bestaat uit binnenstadswinkels, 56 % uit baanwinkels en shoppingcentra.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 juni 2008 € 322 miljoen en de waarde van de projectontwikkelingen belooft € 8,5 miljoen. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van de bevak bedraagt per 30 juni 2008 99 % (99 % eind 2007).

Interinvest Retail is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen sinds 22 december 1998 en is genoteerd op NYSE Euronext Brussel.

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 herstellingswerken 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.

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 van de vennootschap (www.interinvest.be).

De raad van bestuur bestaat op 30 juni 2008 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 werd 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 2008 de volgende:

- Paul Christiaens, voorzitter, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité
- Gérard Philippson, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité
- Nick van Ommen, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité
- EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité
- Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder
- Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
- Hans Pars, bestuurder

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 2008 uit volgende leden:

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





Julianus Shopping
Tongeren

ONTWIKKELINGEN TIJDENS HET EERSTE HALFJAAR 2008

Investerings

Winkelcentrum Julianus te Tongeren

Met een groot volksfeest heeft op 12 maart 2008 de inhuldiging plaatsgevonden van het winkelcentrum Julianus in Tongeren. Aansluitend is de commerciële opening voor het winkelpubliek op 13 maart 2008 erg succesvol verlopen.

Shopping Julianus bestaat uit 23 winkels met een totale oppervlakte van circa 8.800 m² en is 100 % verhuurd. Het centrum bevat gerenommeerde huurders met een interessante tenant-mix van o.a. Kruidvat, H&M, JBC, Torfs, Veritas, Essenza, Bel Company, Esprit, Appel's, Damart, Pepe Jeans, SportsWorld, Biosleepworld, IJsboerke, Deloberghe en KBC.

Het complex Julianus omvat verder nog een ondergrondse parkeergarage, een hotel en een veertigtal privé-appartementen waarvan Intervest Retail geen eigenaar is. De ondergrondse parkeergarage, uitgebaut door CityParking, is operationeel sinds de opening van het shopping centrum. Het hotel Eburon, behorende tot de keten *Differenthotels*, opent de deuren in de zomer van 2008 en de oplevering van de privé-appartementen is voorzien vanaf september 2008.

De omgevingswerken in opdracht van de stad Tongeren naderen eveneens de eindfase. De heraanleg van de De Schiervelstraat en de Leopoldwal zijn beëindigd, de heraanleg van de Maastrichterstraat en de Clarissenstraat zullen op korte termijn worden afgerond. Na beëindiging van deze omgevingswerken en na volledige afwerking van het complex Julianus, zal de ganse site ongetwijfeld een aanzienlijke meerwaarde en een attractiepool betekenen voor het historische Tongeren.

Deze projectontwikkeling is gerealiseerd in samenwerking met Heijmans Vastgoed voor een totale aanschaffingswaarde van € 17,4 miljoen aan een brutoaanvangsrendement van 6,9 %. Op 30 juni 2008 is dit afgewerkte project gewaardeerd als vastgoedbelegging door vastgoeddeskundige de Crombrugge & Partners aan een reële waarde van € 22,3 miljoen. Dit project heeft de vastgoedbelegging bijgevolg in het eerste semester van 2008 een niet-gerealiseerde meerwaarde opgeleverd van € 4,9 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde. Deze investering heeft in het eerste semester bijgedragen tot het operationeel resultaat van Intervest Retail voor een bedrag van € 0,6 miljoen.

Herontwikkeling Vilvoorde

In het commercieel-residentieel project op de hoek van de Leuvensestraat en de Jean-Baptiste Nowélei in Vilvoorde is de bouw van de handelsruimte bestemd voor H&M afgerond en zijn de werken in uitvoering voor 11 luxeappartementen op de verdiepingen. De bebouwde oppervlakte bedraagt circa 2.720 m² waarvan 1.113 m² verhuurbare commerciële oppervlakte is.

Het commerciële gedeelte is begin juni 2008 opgeleverd aan H&M. De verkoop op plan van de appartementen evolueert gunstig; momenteel zijn er reeds 9 appartementen verkocht.

Herontwikkeling Shopping Park te Olen

Intervest Retail werkt aan de herontwikkeling van het huidige winkelcentrum Van De Ven in Olen tot een uniek, innovatief nieuwe generatie shoppingpark 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 33.000 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.

Eind 2007 is Intervest Retail overgegaan tot de afbraak van de op dat moment leegstaande gebouwen. Het resterende gedeelte (ca. 12.000 m²) is momenteel nog in gebruik door diverse huurders. Met de grootste huurder is eind december 2007 een overeenkomst gesloten ter beëindiging van het huurcontract op 30 juni 2008.

De retailers die eerder intentieverklaringen afgesloten hebben met Intervest Retail om in het shopping park te huren, worden momenteel opnieuw gecontacteerd om bindende huurovereenkomsten af te sluiten.

H&M
Vilvoorde

Ruiltransactie vastgoed

Verwerving Bruul 44 in Mechelen in ruiloperatie met IJzerenleen 30 in Mechelen.

Om strategische redenen heeft Intervest Retail het hoekpand (75 m²), gelegen aan Bruul 44 in Mechelen verworven. Dit uitermate commercieel gelegen pand vormt één geheel met het pand van Intervest Retail gelegen aan Bruul 40-42. Deze aankoop is dan ook een transactie die de commerciële positie van Intervest Retail op het aantrekkelijkste deel van de Bruul in Mechelen aanzienlijk versterkt. De verwerving van dit hoekpand op Bruul 44 is gerealiseerd door een ruil met het pand van Intervest Retail gelegen aan de IJzerenleen 30 in Mechelen, conform de waarderingen van de vastgoeddeskundige van de bevak.

Verhuringen

Nieuwe verhuringen: Bruul 40-42 in Mechelen aan H&M

Het winkelpand gelegen aan Bruul 40-42 in Mechelen werd tot begin 2008 volledig verhuurd aan kledingspecialist Charles Vögele die enkel het gelijkvloers in gebruik nam. Deze huurovereenkomst liep begin dit jaar af en Intervest Retail is er in geslaagd het pand te verhuren aan kledingspecialist H&M. Het gelijkvloers evenals de eerste verdieping worden gebruikt als winkel, de tweede verdieping wordt gebruikt als sociale ruimte. De huurinkomsten stijgen door deze transactie met 60 %, wat geleid heeft tot een waardeverhoging van het betreffende vastgoed met circa € 4,5 miljoen tot € 12 miljoen.

Huurhernieuwingen Gasthuisstraat 5-7 in Turnhout aan Charles Vögele

In het eerste semester van 2008 is bij de huurhernieuwing in Turnhout aan kledingspecialist Charles Vögele een huurwaardestijging van 40 % gerealiseerd wat een waardestijging van het vastgoed van ca. 11 % tot gevolg heeft.

Er werden in het eerste semester van 2008 ook nieuwe huurovereenkomsten afgesloten met Wibra in Tielt-Winge (huurwaardestijging van 40 %) en Atita in Vilvoorde (huurwaardestijging van 6 %). Bij de huurhernieuwing van Ici Paris XL in Moeskroen is een huurwaardestijging van 11 % gerealiseerd.

Fusie i.v.m. verwerving Heytens-portefeuille

Op 2 april 2008 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Retail beslist tot fusie door overneming van de naamloze vennootschap Pegasus Vastgoedmaatschappij, 100% dochtervennootschap van Intervest Retail en eigenaar van de portefeuille van baanwinkels verhuurd aan Decor Heytens.



Heytens Montignies



GROEIVooruitZichten

Op korte termijn zullen de inspanningen van de bevak zich richten op het optimaliseren van de huurinkomsten uit de bestaande portefeuille en de realisatie van de lopende vastgoedprojecten. Het is verder eveneens de bedoeling om op langere termijn de portefeuille te laten groeien afhankelijk van de investeringsopportuniteiten die zich voordoen op de investeringsmarkt.

Intervest Retail schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2008¹ als volgt in:

- **De 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 leningenportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2008 bestaat 64 % van de leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. Verder wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van vervaldatum en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 30 juni 2008 zijn 71 % van de opgenomen kredietlijnen langetermijnfinancieringen, met een gemiddelde looptijd van 3,1 jaar. Tenslotte beschikt de bevak op 30 juni 2008 nog over € 6 miljoen niet opgenomen kredietlijnen bij haar financiers ter financiering van toekomstige investeringen.
- **Waarde-evolutie van de vastgoedportefeuille:** er is een zekere mate van onzekerheid over de verdere waarde-evolutie van de gebouwen op de Belgische vastgoedmarkt, zoals beschreven in het hoofdstuk "winkelmarkt" van dit verslag dat gebaseerd is op een rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Retail in juni 2008. Bijgevolg zal het engagement om op dit ogenblik en de komende maanden investeringen aan te gaan, zeer zorgvuldig in overweging worden genomen met het oog op een gepaste risk/return verhouding. Gepaste garanties zullen worden ingebouwd om de inkomstenstroom en waarde van de gebouwen zo goed mogelijk te beschermen.

- **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 2008 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.

Ondanks deze marktomstandigheden verwacht Intervest Retail dat het operationeel resultaat van de vastgoedbevak in 2008 sterk zal verbeteren door de verkoop van het outlet center Factory Shopping Messancy en de aankoop van de portefeuille Heytens-winkels eind 2007.

Op basis van de halfjaarresultaten per 30 juni 2008 verwacht Intervest Retail voor het ganse jaar 2008 dan ook dat het brutodividend zal toenemen met ruim 50 eurocent per aandeel tegenover het dividend van 2007 dat € 1,47 bedroeg. Bijgevolg zal Intervest Retail een brutodividend per aandeel tussen € 2,00 en € 2,10 kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders. Op basis van de gemiddelde beurskoers van het eerste semester van 2008 (€ 32,91) komt dit neer op een dividendrendement tussen 6,1 % en 6,4 %.

¹ Conform artikel 13 § 5 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

FINANCIELE RESULTATEN

De beknopte tussentijdse financiële staten voor het eerste halfjaar eindigend op 30 juni 2008 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 2007.

Deze beknopte tussentijdse financiële staten zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur op 4 augustus 2008.

Analyse van de resultaten²

Positieve halfjaarresultaten voor Intervest Retail: operationele uitkeerbare winst verbetert met 38 %

Het nettohuurresultaat van Intervest Retail neemt in het eerste semester van 2008 toe met € 1,6 miljoen tot € 10,1 miljoen (€ 8,5 miljoen). Deze stijging volgt voor € 0,6 miljoen uit het nieuwe winkelcentrum Julianus in Tongeren dat op 13 maart 2008 succesvol geopend is, voor € 0,7 miljoen uit huurinkomsten van de eind 2007 verworven baanwinkelportefeuille verhuurd aan Decor Heytens en voor € 0,2 miljoen uit hogere huurinkomsten uit de bestaande vastgoedportefeuille. Verder heeft de verkoop van het outlet center Factory Shopping Messancy tot gevolg dat in 2008 aanzienlijk lagere afboekingen voor dubieuze vorderingen vereist zijn.

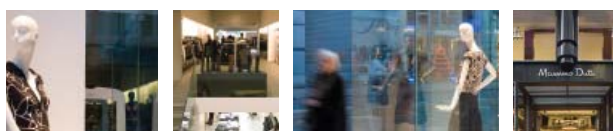
De vastgoedkosten dalen in het eerste kwartaal van 2008 met € 0,7 miljoen en bedragen € 1,1 miljoen (€ 1,8 miljoen). De daling is te wijten aan het wegvallen van de marketing- en servicekosten van Factory Shopping Messancy door de verkoop van dit center eind 2007.

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille stijgt met € 2,3 miljoen tot € 8,4 miljoen (€ 6,1 miljoen) door de toename van het nettohuurresultaat met € 1,6 miljoen en de daling van de vastgoedkosten met € 0,7 miljoen.

De vraag naar winkelvastgoed op de huur- en de investeringsmarkt is in 2008 nog steeds hoog. Ondanks de moeilijkere marktomstandigheden in de kleinhandel blijven de retailers bereid hoge huurprijzen te betalen voor goede locaties. Nieuwe verhuringen en huurhernieuwingen in de winkelportefeuille van Intervest Retail worden dan ook nog steeds afgesloten aan hogere huurprijzen. De bestaande vastgoedportefeuille van de bevak kent in het eerste semester van 2008 een opwaardering met € 11,1 miljoen (€ 10,5 miljoen) op een totale reële waarde van de portefeuille van € 331 miljoen. Verder bevat de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen de niet-gerealiseerde meerwaarde op de projectontwikkeling Julianus voor een bedrag van € 4,9 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde van het project.

Het financiële resultaat bedraagt - € 2,8 miljoen (- € 2,2 miljoen) door een verhoging van de interestlasten ten gevolge van de investeringen in het winkelcentrum Julianus en de verwerving van de Heytens portefeuille eind 2007. De gemiddelde rentevoet van de bevak belooft voor het eerste halfjaar van 2008 4,9 % (2007: 4,5 %).

² Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2007.





Charles Vögele
Turnhout

In het eerste halfjaar van 2008 heeft de vastgoedbevak een herfinanciering doorgevoerd van haar kortetermijnkredieten voor een bedrag van € 25 miljoen. Het bestaande krediet is vervangen door een krediet met een looptijd van 3 jaar en is afgesloten aan marktconforme voorwaarden, met een variabele rentevoet, deels ingedekt door een financieel instrument. Door deze transactie nemen de langlopende verplichtingen ten opzichte van vorig jaar toe van € 67 miljoen tot € 91 miljoen en kennen de kortlopende verplichtingen een analoge daling. De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 40 % op 30 juni 2008 (43 % op 31 december 2007).

De nettowinst van vastgoedbevak Intervest Retail van het eerste semester van 2008 bedraagt € 21,5 miljoen (€ 14,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- de operationele uitkeerbare winst van € 5,4 miljoen (€ 3,9 miljoen) of een toename van 38 %. Dit positieve resultaat is het gevolg van de opening van winkelcentrum Julianus in Tongeren, de verwerving van de Heytens portefeuille en de verkoop van het slecht renderende outlet center Factory Shopping Messancy; en
- het resultaat op de portefeuille van € 16,1 miljoen (€ 10,3 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2008 een als dividend uitkeerbare winst van € 1,06 (€ 0,77) wat in overeenstemming is met de eerder geformuleerde verwachtingen voor het boekjaar 2008.

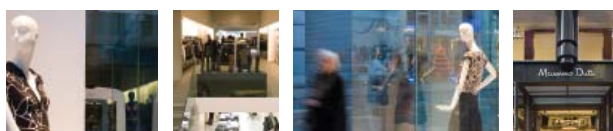
De reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2008 bedraagt € 331 miljoen (€ 313 miljoen op 31 december 2007). Deze stijging met € 18 miljoen is voornamelijk het gevolg van waardestijgingen op de winkelportefeuille (voor € 11 miljoen), de meerwaarde bij de opening van project Julianus te Tongeren (voor € 4,9 miljoen) en investeringen in de bestaande portefeuille.

De nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 juni 2008 € 39,82 (€ 36,97 op 31 december 2007). Daar de beurskoers per 30 juni 2008 € 30,68 bedraagt, noteert het aandeel Intervest Retail met een discount van 23 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

Verkorte financiële staten

Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	30.06.2008	30.06.2007
Huurinkomsten	9.942	8.866
Met verhuur verbonden kosten	141	-419
NETTOHUURRESULTAAT	10.083	8.447
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-2	-52
VASTGOEDRESULTAAT	10.081	8.395
Technische kosten	-207	-252
Commerciële kosten	-56	-40
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-175	-939
Beheerskosten van het vastgoed	-645	-599
Andere vastgoedkosten	-2	0
Vastgoedkosten	-1.085	-1.830
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.996	6.565
Algemene kosten	-694	-538
Andere operationele opbrengsten en kosten	49	24
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.351	6.051
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	87	-207
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.984	10.473
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.422	16.317
Financiële opbrengsten	43	24
Interestkosten	-2.927	-2.195
Andere financiële kosten	-14	-7
Herwaardering financiële instrumenten - IAS 39	66	0
Financieel resultaat	-2.832	-2.178
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	21.590	14.139
Belastingen	-51	0
NETTOWINST	21.539	14.139
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	21.539	14.139
Minderheidsbelangen	0	0
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationele uitkeerbare winst</i>	5.370	3.873
<i>Portefeuilresultaat</i>	16.071	10.266
<i>Herwaardering financiële instrumenten - IAS 39</i>	66	0
RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2008	30.06.2007
Aantal gewone aandelen in omloop	5.078.525	5.078.525
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	4,24	2,78
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	4,24	2,78
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	1,06	0,77

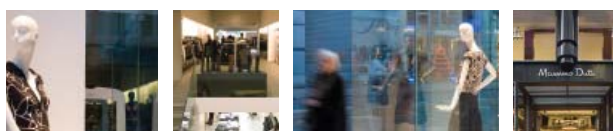


Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2008	31.12.2007
Vaste Activa	331.400	313.413
Immateriële vaste activa	8	18
Vastgoedbeleggingen	322.059	291.382
Projectontwikkelingen	8.527	21.556
Andere materiële vaste activa	289	379
Financiële vaste activa	499	60
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende Activa	8.267	18.563
Activa bestemd voor verkoop	579	12.133
Handelsvorderingen	977	675
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.070	4.085
Kas en kasequivalenten	1.193	1.486
Overlopende rekeningen	448	184
TOTAAL ACTIVA	339.667	331.976
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2008	31.12.2007
Eigen vermogen	202.209	187.762
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	202.206	187.759
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	102.358	85.421
Resultaat	6.218	8.281
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.265	-7.399
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	499	60
Minderheidsbelangen	3	3
Verplichtingen	137.458	114.214
Langlopende verplichtingen	90.851	67.178
Voorzieningen	215	195
Langlopende financiële schulden	90.571	66.608
<i>Kredietinstellingen</i>	90.563	66.587
<i>Financiële leasing</i>	8	21
Andere langlopende verplichtingen	65	69
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	306
Kortlopende verplichtingen	46.607	77.036
Kortlopende financiële schulden	37.576	62.754
<i>Kredietinstellingen</i>	37.574	62.749
<i>Financiële leasing</i>	2	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.421	10.625
Andere kortlopende verplichtingen	3.307	2.341
Overlopende rekeningen	1.303	1.316
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	339.667	331.976

Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>in duizenden €</i>	30.06.2008	30.06.2007
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.486	1.069
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.926	5.294
Operationeel resultaat	24.422	16.317
Betaalde intresten	-3.078	-2.195
Andere niet-operationele elementen	44	17
Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-16.466	-9.791
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	92	64
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-87	207
Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-136	466
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-16.289	-10.472
In winstname herwaarderingsmeerwaarden op financiële vaste activa	-66	0
Overige niet-kasstroomverrichtingen	20	-56
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-1.996	946
Beweging van activa	-1.527	796
Beweging van verplichtingen	-469	150
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	5.465	-3.428
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-17	-9
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-1.050	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-467	-276
Investerings in projectontwikkelingen	-5.242	-2.786
Investerings in activa bestemd voor verkoop	-446	0
Geactiveerde financieringskosten	-183	-357
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	12.870	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.684	-997
Terugbetaling van leningen	-11.199	-165
Opname van leningen	10.000	11.200
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-16	-6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-4	-28
Betaling van dividenden	-7.465	-10.004
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	1.193	3.932

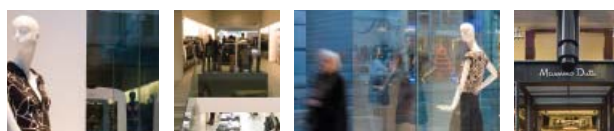


Verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgiftepremie
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*		
Dividenden boekjaar 2006		
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Balans op 30 juni 2007	97.213	4.183
Balans op 31 december 2007	97.213	4.183
Winst van het eerste halfjaar 2008		
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves		
Impact op de reële waarde*		
Dividenden boekjaar 2007		
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Balans op 30 juni 2008	97.213	4.183

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

Reserves (onbeschikbare)	Resultaat	Impact op de reële waarde*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
68.328	10.882	-6.789	-94	3	173.726
	14.139				14.139
10.266	-10.266				0
225		-225			0
	-10.004				-10.004
			409		409
78.819	4.751	-7.014	315	3	178.270
85.421	8.281	-7.399	60	3	187.762
	21.539				21.539
16.071	-16.071				0
866		-866			0
	-7.465				-7.465
	-66		439		373
102.358	6.218	8.265	499	3	202.209



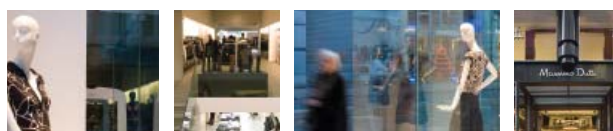
Verkorte gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING	Stadswinkels	
	30.06.2008	30.06.2007
<i>in duizenden €</i>		
Huurinkomsten	4.317	4.268
Met verhuur verbonden kosten	-9	-5
Nettohuurresultaat	4.308	4.263
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	-34
Vastgoedresultaat	4.308	4.229
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	4.171	4.084
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	87	-155
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	6.777	3.822
Operationeel resultaat van het segment	11.035	7.751
Financieel resultaat		
Belastingen		
NETTOWINST	11.035	7.751

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Stadswinkels	
	30.06.2008	30.06.2007
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	163.572	136.264
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	167.661	139.670
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,3 %	6,3 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	32.147	31.052
Bezettingsgraad (%)	100 %	100 %

Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007
5.625	4.598			9.942	8.866
150	-414			141	-419
5.775	4.184			10.083	8.447
-2	-18			-2	-52
5.773	4.166			10.081	8.395
5.404	3.052	-1.224	-1.085	8.351	6.051
0	-52			87	-207
9.207	6.651			15.984	10.473
14.611	9.651	-1.224	-1.085	24.422	16.317
		-2.832	-2.178	-2.832	-2.178
		-51	0	-51	0
14.611	9.651	-4.107	-3.263	21.539	14.139

Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007
167.014	156.491	330.586	292.755
171.190	160.099	338.851	299.769
6,7 %	5,9 %	6,0 %	6,1 %
142.446	135.302	174.593	166.354
99 %	93 %	99 %	96 %



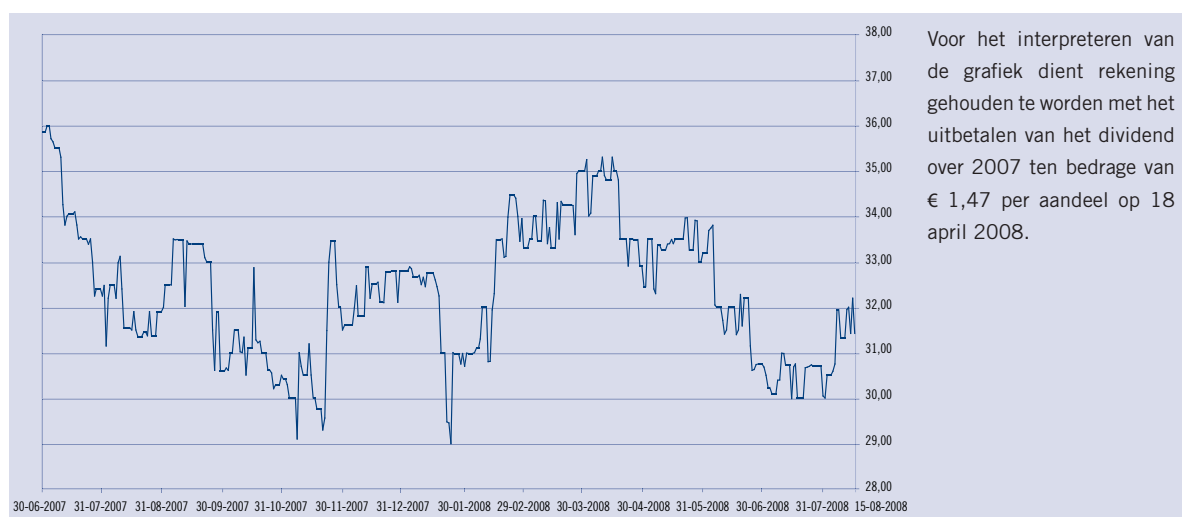
Nettoactiefwaarde en beurskoers

In € per aandeel	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007	31.12.2006
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	39,82	36,97	35,10	34,21
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	41,44	38,43	36,48	35,54
Brutodividend (per jaar resp. per halfjaar)	1,06	1,47	0,77	1,97
Nettodividend (per jaar resp. per halfjaar)	0,90	1,25	0,65	1,67
Beurskoers op afsluitingsdatum	30,68	32,80	36,00	39,70
Discount (-) / premie (+) t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	-23 %	-11 %	3 %	16 %
Dividendrendement (%)	6,4 %	4,2 %	4,1 %	4,9 %

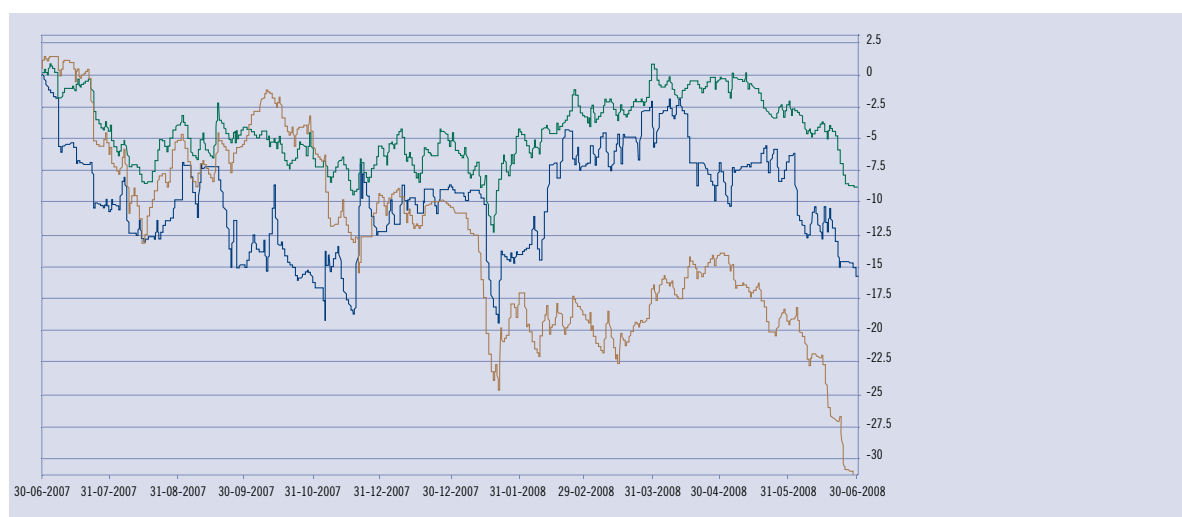
Tijdens de eerste zes maanden van het jaar 2008 schommelde de beurskoers tussen € 35,30 en € 29,00 per aandeel. Mede als gevolg van het huidige negatieve beursklimaat is de beurskoers van Intervest Retail op 30 juni 2008 gedaald tot € 30,68. Hierdoor noteert het aandeel op 30 juni 2008 met een discount van 23 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De free float per 30 juni 2008 bedraagt 27,62 % (27,62 % ultimo 2007). Het gemiddeld verhandelde dagvolume voor het eerste semester bedraagt 676 stuks.

Beurskoers Intervest Retail



Vergelijking Intervest Retail met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index



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 2008

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkorte kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen (gezaamenlijk 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 2008.

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

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

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en 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 controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkt nazicht kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2008 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de EU.

5 augustus 2008

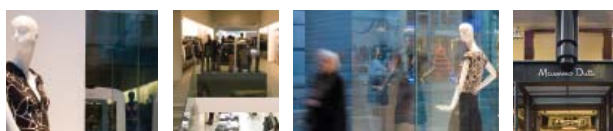


De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck



Waarderingen en overzicht van het vastgoed per 30 juni 2008

Alle winkelpanden van Intervest Retail worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis. Het winkelcentrum Julianus in Tongeren en het herontwikkelingsproject in Olen worden gewaardeerd door de Crombrughe & Partners.

Situatie op de winkelmarkt³

Economisch klimaat

Door de inflatie en de stijgende olieprijsen heeft de gemiddelde consument het voorbije halfjaar minder dan gewoonlijk besteed. De tewerkstellingscijfers in België zijn echter hoog. Ook al wordt het consumentenvertrouwen momenteel geschaad, de Belgische consument zal in alle segmenten blijven besteden, zij het in mindere mate. Vrees voor een doemscenario lijkt dan ook overbodig.

Huurmarkt

Ook in het verleden zijn er perioden van laagconjunctuur geweest. De stijging van de huurniveaus is in deze perioden minder uitgesproken, maar niettemin aanwezig. Na de voorbije jaren van enorme huurtoeslagen, is er nu een periode van gestage groei aangebroken.

In deze tijden van economische crisis onderscheiden de professionele spelers zich van de rest. Zij kunnen beter inspelen op de veranderende marktsituatie.

Retailers uit het leisure-segment, waaronder de kledingbranche, kennen een zekere daling in hun omzet. Hard discounters trekken dan weer nieuwe klanten aan die voorheen in het middensegment hun aankopen deden, maar deze evolutie wordt enigszins gecounterd door de mindere koopkracht van het bestaande cliënteel dat de weerslag van de economische crisis harder voelt dan cliënten uit het middensegment.

Kerncijfers en grafieken⁴

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007	31.12.2006
Waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	322.059	291.382	276.071	266.991
Waarde projectontwikkelingen (€ 000)	8.527	21.556	16.684	13.851
Lopende huren (€ 000)	20.451	18.674	18.773	18.780
Rendement (%)	6,3 %	6,4 %	6,8 %	7,0 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	20.626	18.803	19.590	19.674
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,4 %	6,5 %	7,1 %	7,4 %

³ Deze tekst is gebaseerd op een rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Retail op 18 juni 2008.

⁴ De grafieken houden geen rekening met de projectontwikkelingen. Zij zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en van de waarde van het vastgoed.

Niettemin blijft het overgrote deel van de retailers positief en denkt 80 % nog steeds aan expansie. Zij verwachten dat de huurprijzen gestaag verder zullen stijgen.

In de binnenstad blijft de vraag groot en het aanbod beperkt. Huurprijzen zullen dan ook minder snel een neerwaartse druk ondervinden. Ook in de periferie blijft de vraag groot. Er komen nieuwe spelers op de markt: retailers die voorheen enkel in de binnenstad terug te vinden waren (bv. Damart, Lola & Liza) en ook internationale, niet-Benelux groepen. Totnogtoe werden deze internationale groepen enkel teruggevonden op centrumlocaties.

De interesse van retailers, die voorheen uitsluitend aanwezig waren in de binnenstad, voor de periferie is een uitermate positieve tendens voor Intervest Retail. Verwacht wordt immers dat mede door deze tendens de huurprijzen in de periferie zullen stijgen.

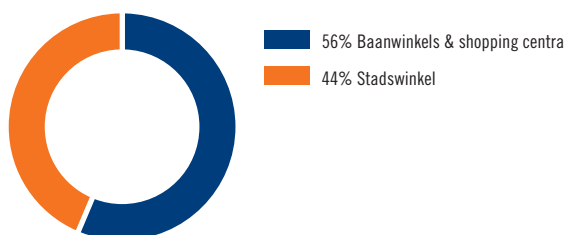
Deze nieuwe spelers op de perifere markt verkiezen moderne clusters die één geheel vormen en gemeenschappelijke diensten aanbieden aan de consumenten (vergelijkbaar met een openlucht shoppingcenter). Hoogwaardige gebouwen resulteren in hogere huurprijzen. Langzaam maar zeker tekent zich een onderscheid af tussen de moderne goed gelegen retailparken en de minderwaardige en/of solitair gelegen gebouwen.

Investeringsmarkt

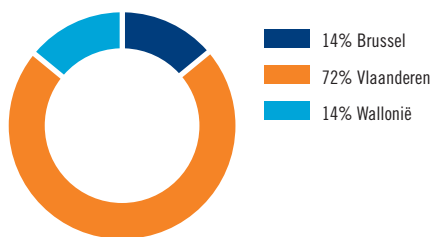
Op de retail-investeringsmarkt laat de kredietcrisis zich minder uitgesproken voelen dan op de woning- of kantorenmarkt. De vraag blijft hoog, maar het aantal kandidaat-kopers daalt. Investeerders met een kortetermijn strategie blijven weg. Hierdoor beginnen de rendementen - vooral op secundaire locaties - een licht dalende trend te kennen. De professionele Belgische investeerders werden de laatste jaren vaak uit de markt geboden door particuliere investeerders en internationale groepen, maar krijgen stilaan meer kans om panden aan te schaffen aan aanvaardbare rendementen.

Vastgoedportefeuille Interinvest Retail op 30 juni 2008

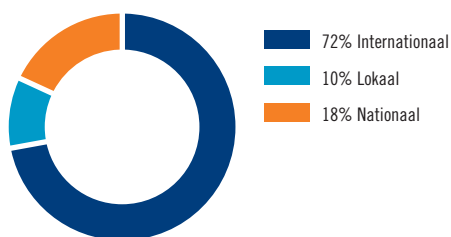
Regio	Oppervlakte (m ²)	Jaarhuur (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Reële waarde (€ 000)	Weging (%)
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.262	2.449	44.808	43.715	13 %
Vlaanderen	129.112	14.891	238.996	233.167	70 %
Wallonië	34.220	3.286	46.307	45.177	14 %
Totaal vastgoedbeleggingen	174.593	20.626	330.110	322.059	97 %
Projectontwikkelingen					
Vlaanderen	20.132	0	8.740	8.527	3 %
Totaal projectontwikkelingen	20.132	0	8.740	8.527	3 %
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN	194.725	20.626	338.851	330.586	100 %



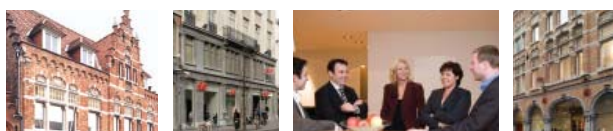
Type winkelpand



Geografische spreiding



Activiteitsregio



BEGRIPPENLIJST

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop. Indien er overdrachtskosten betaald werden zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

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

Brutodividend

Brutodividend per aandeel is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal aandelen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

Dividendrendement

Het dividendrendement is het brutodividend gedeeld door het jaargemiddelde van de beurskoers.

Free float

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

Gewone winst

De gewone winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam” of “waarde akte in de hand”.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal kapitaalaandelen.

Lopende huren

Jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen gecorrigeerd met de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 15 % roerende voorheffing.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Rendement

De jaarlijkse huuropbrengsten ten opzichte van de beleggingswaarde.

Schuldgraad

De schuldratio wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) verminderd met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. Middels het KB van 21 juni 2006 is de maximale schuldratio voor de vastgoedbevak verhoogd van 50 % naar 65 %.

Uitkeerbare winst

De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag vatbaar voor verplichte uitkering, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.



Intervest Retail

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

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