

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG



INTERVEST  
RETAIL  
Feel Real Estate

van de raad van bestuur  
over de periode  
01.01.2011 tot 30.06.2011

# Halfjaarlijks financieel verslag



ANTWERPEN, 2 AUGUSTUS 2011

Stabiel operationeel uitkeerbaar resultaat

Stijging reële waarde van de vastgoedportefeuille met 4 %<sup>1</sup>

Beperkte schuldgraad: 37 %

Verwacht brutodividend 2011 tussen € 2,40 en € 2,50 per aandeel

## 1. TUSSENTIJD JAARVERSLAG

### 1.1. Operationele activiteiten van het eerste semester van 2011

In het eerste semester van 2011 heeft Intervest Retail met huurder Décor Heytens, die 5 % van de totale huurinkomsten van de bevak vertegenwoordigt en daardoor de 4e grootste huurder is, een akkoord afgesloten voor de hernieuwing van 16 huurcontracten. De nieuwe handelshuurovereenkomsten met Décor Heytens hebben een looptijd van 9 jaar en zullen ingaan op 1 januari 2012.

Het huurniveau van alle huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten die in de eerste helft van 2011 door Intervest Retail zijn afgesloten, ligt gemiddeld circa 8 % hoger in vergelijking met de vorige huur. Deze nieuw afgesloten huurovereenkomsten zijn net ingegaan of nemen uiterlijk midden 2012 hun aanvang.

De waarde van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail is met 4 % gestegen in het eerste semester van 2011 in vergelijking met 31 december 2010 door de positieve evolutie van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed in de eerste jaarhelft van 2011. Rendementen<sup>2</sup> van zowel baanwinkels als binnenstedelijke panden zijn licht naar beneden aangepast. Voor baanwinkels is het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 7,2 % op 30 juni 2011 (7,4 % op 31 december 2010) en voor binnenstadswinkels is dat 5,7 % (5,8 % op 31 december 2010).

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Retail blijft in het eerste halfjaar van 2011 op hetzelfde niveau als in het eerste semester van 2010 en bedraagt € 1,25 per aandeel.

De geplande renovatiewerken aan het binnenstedelijke retailpark Roosevelt in Vilvoorde zijn aangetrokken en zullen tegen het vierde kwartaal van 2011 afgerond zijn. Intervest Retail begint stilaan met de commercialisatie van de nieuwe en vernieuwde winkelunits.

HEYTENS - BERGENSESTEENWEG 458 - SINT-PIETERS-LEEUV - OPPERVLAKTE 750 m<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

<sup>2</sup> Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

## 1.2. Investerings in het eerste semester van 2011

### Winkelcomplex “Jardin d’Harscamp” in Namen

Intervest Retail heeft op 30 juni 2011 het winkelcomplex Jardin d’Harscamp verworven, met een totale bebouwde oppervlakte van 2.596 m<sup>2</sup>, gelegen aan Place de l’Ange 4 in het topwinkelgebied van Namen (circa 108.000 inwoners).

De recent heraangelegde Place de l’Ange vormt samen met de Rue de l’Ange en de Rue de Fer het kernwinkelgebied van Namen. Het winkelcomplex is gelegen in de directe omgeving van onder meer Mango, Massimo Dutti en Zara. Het pand heeft een totale commerciële winkeloppervlakte van 2.228 m<sup>2</sup> en ondergronds 23 privaatieve parkeerplaatsen. Het winkelcomplex omvat momenteel 17 kleinere winkels met huurders zoals Club, Women’ Secret, Belgique Loisirs, enz. De winkelunits kunnen relatief eenvoudig worden samengevoegd tot een groter geheel.



JARDIN D’HARSCAMP - PLACE DE L’ANGE 4 - NAMEN - OPPERVLAKTE 2.228 M<sup>2</sup>

De huidige huurinkomsten bedragen circa € 534.000 op jaarbasis hetgeen aanzienlijk lager is dan de actuele gangbare markthuurlaag. De aanschaffingswaarde van dit vastgoed bedraagt circa € 10,3 miljoen<sup>3</sup> en geeft de bevak een brutoaanvangsrendement<sup>4</sup> van 5,2 %. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering uitgevoerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak. De investering wordt gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

De transactie is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een fiscale ruling waarbij de overdracht, door middel van de vestiging van een recht van erfpacht en de daaropvolgende overdracht van de naakte eigendom, niet voor herkwalificatie vatbaar is. Intervest Retail verwacht dat deze fiscale ruling in het vierde kwartaal van 2011 zal verkregen worden.



We zijn zeer opgetogen met deze acquisitie op de beste locatie in Namen. Zowel bij retailers als bij vastgoedinvesteerders is Namen als meest welvarende stad van Wallonië met meer dan 100.000 inwoners zeer geliefd. Mede door het beperkt winkelaanbod in de Naamse binnenstad geeft deze acquisitie ons reële kansen op aanzienlijke huurgroei op relatief korte termijn.

Jean-Paul Sols, CEO Intervest Retail



<sup>3</sup> Aangezien een opschortende voorwaarde van het bekomen van een fiscale ruling nog dient vervuld te worden, is deze transactie nog niet verwerkt in de balans van Intervest Retail op 30 juni 2011.

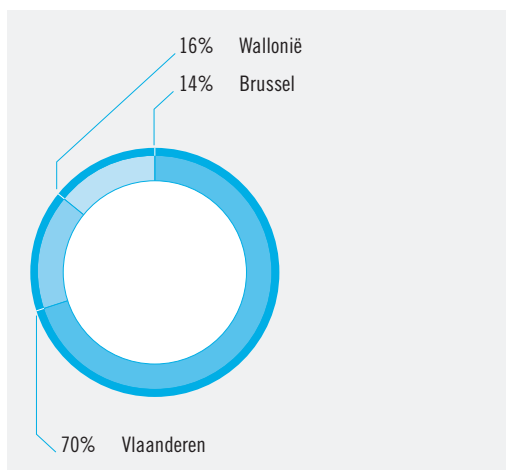
<sup>4</sup> Het brutoaanvangsrendement wordt berekend als de verhouding tussen de huidige huurinkomsten op jaarbasis en de investeringswaarde van de vastgoedbelegging.

## 1.3. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2011

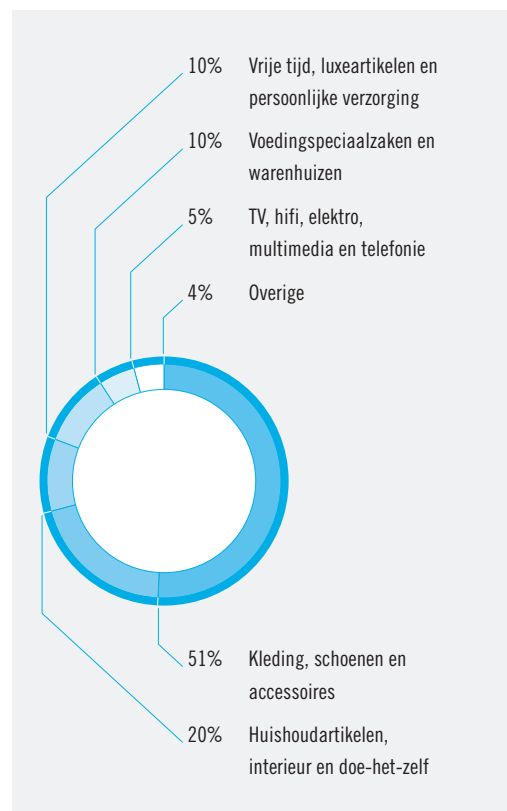
Vastgoedbevak Intervest Retail is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op winkelvastgoed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders.

Op 30 juni 2011 is deze risicospreiding als volgt:

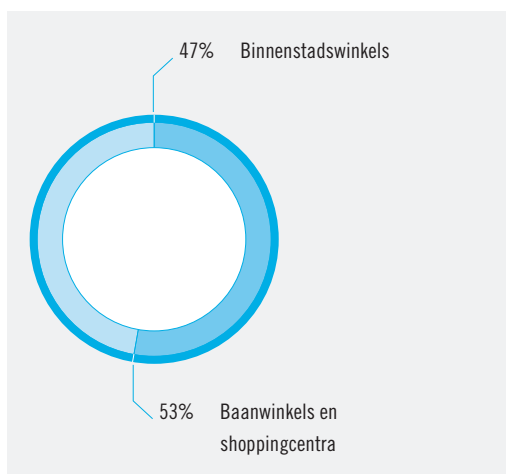
### Geografische spreiding



### Spreiding naar aard van huurders



### Spreiding naar type winkelpand



VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	341.260	329.142	327.637
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	349.792	337.371	335.828
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	158.141	159.581	159.467
Bezettingsgraad (%)	97,3 %	98,8 %	99,1 %

Op 30 juni 2011 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 341 miljoen (€ 329 miljoen op 31 december 2010). Deze toename met 4 %<sup>5</sup> in de reële waarde van de winkelportefeuille is te wijten aan de positieve evolutie van de huurwaarden en aan de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed in de eerste jaarthelft van 2011.

De bezettingsgraad<sup>6</sup> van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2011 97,3 %. De daling ten opzichte van 31 december 2010 is mede het gevolg van een vrijgekomen pand in Turnhout. Het gebouw is in april 2011 evenwel opnieuw verhuurd met aanvang op 1 juli 2011.

Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2011:

VASTGOEDDESKUNDIGE	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	€ 172.914
CB Richard Ellis	€ 154.728
de Crombrugghe & Partners	€ 13.618
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 341.260</b>

<sup>5</sup> Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

<sup>6</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

## 1.4. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2011<sup>7</sup>

Door het stijgende consumentenvertrouwen zijn ook retailers optimistischer geworden en gaan ze voorzichtig op zoek naar nieuwe locaties. Voor panden op secundaire locaties en voor projecten duren de huuronderhandelingen langer wat het sluiten van nieuwe overeenkomsten vertraagt. Verhuringen van panden op primaire locaties verlopen vlotter.

De vraag naar binnenstedelijke locaties blijft hoog, mee dankzij de blijvende interesse van nieuwe, internationale enseignes. De gemiddelde huurstijging bedraagt tijdens de eerste jaarhelft van 2011 10 %. Met een gemiddelde huur van € 1.700/m<sup>2</sup> voor toplocaties blijft Antwerpen de duurste winkelstad van België. Brussel volgt met € 1.600/m<sup>2</sup>.

De baanwinkelmarkt blijft minder internationaal getint. In dit marktsegment wordt voornamelijk gezocht naar moderne baanwinkelparken met een centrale parking. Het is de uitdaging voor eigenaars om bestaande winkelparken te moderniseren en zo aantrekkelijk te maken voor nieuwe huurders.

Investeerdere hebben minder interesse in nieuwe projecten waardoor het aantal verkopen laag is gebleven in de eerste jaarhelft van 2011. De vernieuwde belangstelling van lokale en Duitse institutionele beleggers kan hier verandering in brengen. Het probleem blijft evenwel het beperkte aanbod aan kwalitatief sterk vastgoed. Voor binnenstedelijke winkelpanden zijn recordrendementen genoteerd van 4 %. Voor moderne baanwinkelparken ligt het toprestement op 6,25 %.

Er worden grote retailprojecten verwacht in het Brusselse - UPlace (55.000 m<sup>2</sup> retail) en Just Under the Sky (31.000 m<sup>2</sup>) - maar deze zitten nog in de vergunningsfase. In Olen bouwt Cordeel verder aan Shopping Park Olen. De eerste winkel, Decathlon, opende er eerder dit jaar zijn deuren.

COMPANY - HUIDEVETTERSTRAAT 12 - ANTWERPEN - OPPERVLAKTE 721 M<sup>2</sup>



<sup>7</sup> Bronnen: 'De Belgische Retailmarkt 02/2011' door CB Richard Ellis en 'Retail Briefing - June 2011' door Cushman & Wakefield.

## 1.5. Analyse van de resultaten<sup>8</sup>

De **huurinkomsten** van Interinvest Retail blijven in het eerste semester van 2011 stabiel op € 10,6 miljoen in vergelijking met het eerste semester van 2010 (€ 10,6 miljoen).

Ook de **vastgoedkosten** en de **algemene kosten** bevinden zich in het eerste halfjaar van 2011 op hetzelfde niveau als in 2010 en bedragen respectievelijk € 1,1 miljoen (€ 1,1 miljoen) en € 0,6 miljoen (€ 0,5 miljoen).

De positieve **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het eerste semester 2011 belopen € 13,1 miljoen of circa 4 % op de reële waarde van de portefeuille vergeleken met een waardeverhoging van € 3,5 miljoen (of 1 %) in het eerste halfjaar van 2010. Dit positieve effect ontstaat door de toename van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed in de eerste jaarhelft van 2011.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor het eerste halfjaar van 2011 - € 2,5 miljoen (- € 2,5 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak is voor het eerste semester van 2011 circa 4,3 % inclusief bankmarges (4,2 %).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste semester van 2011 de toename van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,8 miljoen (- € 1,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Interinvest Retail voor het eerste semester van 2011 bedraagt € 20,6 miljoen (€ 8,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,3 miljoen (€ 6,4 miljoen)
- ▶ het **resultaat op de portefeuille** van € 13,5 miljoen (€ 3,6 miljoen) door de toename van de huurwaarden en door de verlaging van de yields als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed
- ▶ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen** voor een bedrag van € 0,8 miljoen (- € 1,1 miljoen).

**Per aandeel** betekent dit voor het eerste halfjaar van 2011 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,25 (€ 1,25) per aandeel.

<sup>8</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2010.

Op de geconsolideerde balans van Intervest Retail bestaan de **vaste activa** voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van de bevak. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2011 € 341 miljoen (€ 329 miljoen per 31 december 2010).

De **vlottende activa** bedragen op 30 juni 2011 € 3 miljoen (€ 4 miljoen op 31 december 2010). De daling van de belastingvorderingen is voornamelijk het gevolg van het afhandelen van de lopende procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen aangaande de BTW-aftrek van de bouwkosten opgelopen in 2003 voor het project Factory Shopping Messancy waarbij Intervest Retail de procedure integraal verloren heeft. Aangezien de door de fiscus nagevorderde BTW reeds in het verleden volledig voorzien werd in de jaarrekening van Intervest Retail heeft deze uitspraak geen materieel effect meer op de resultaten van de bevak in 2011.

De toename van de liquide middelen vloeit voort uit de verkoop van een niet-strategische binnenstads-winkel in de Carnotstraat in Antwerpen op 29 juni 2011 voor een verkoopprijs van € 1,6 miljoen.

De **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 juni 2011 € 42,13 (€ 40,41 op 31 december 2010). De beurskoers noteert per 30 juni 2011 € 47,48, waardoor het aandeel Intervest Retail een premie van 13 % heeft ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2010 toegenomen met € 3 miljoen tot € 79 miljoen en bestaan voornamelijk uit langetermijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2012. In het eerste semester 2011 heeft Intervest Retail de herfinanciering gerealiseerd van een krediet dat op 30 juli 2011 op vervaldatum komt voor € 25 miljoen aan marktconforme voorwaarden met dezelfde financiële instelling als degene die het bestaande krediet verschaft heeft. De **kortlopende verplichtingen** zijn op hetzelfde niveau gebleven als op 31 december 2010.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt 37 % op 30 juni 2011 (37 % op 31 december 2010), berekend conform het KB van 7 december 2010.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	4,06	3,47	1,74
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,25	2,50	1,25
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	42,13	40,41	38,48
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	43,75	42,00	40,08
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	47,48	43,00	38,90
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	13 %	6 %	1 %

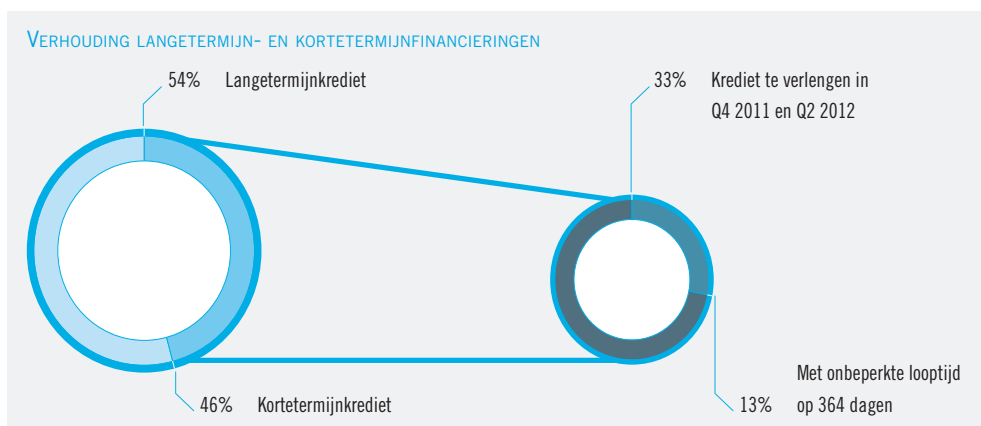


## 1.6. Financiële structuur op 30 juni 2011

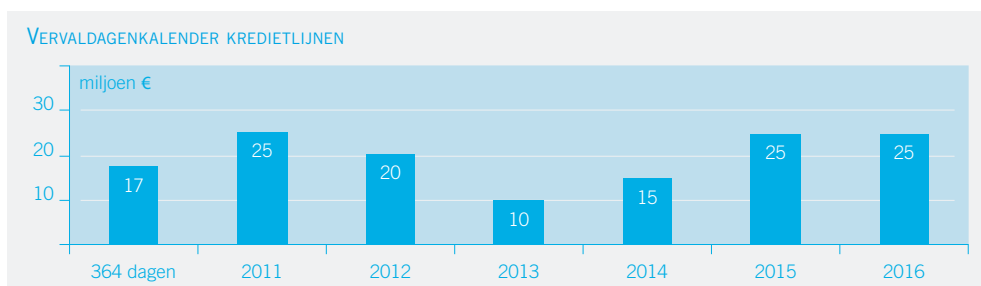
Intervest Retail heeft op 30 juni 2011 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2011 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2011:

- ▶ Bedrag opgenomen financiële schulden: € 124 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ▶ In het eerste semester van 2011 heeft Intervest Retail een financiering verlengd van een krediet dat op vervaldag komt op 30 juli 2011 voor een bedrag van € 25 miljoen. Het bestaande krediet is bij dezelfde financiële instelling geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar en aan marktconforme voorwaarden
- ▶ 54 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,7 jaar



- ▶ Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2011 en 2016



- ▶ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ▶ € 14 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ▶ 65 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 35 % een variabele rentevoet
- ▶ Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,6 jaar
- ▶ Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2011: 4,3 % incl. bankmarges (4,2 % voor het eerste semester van 2010)
- ▶ Waarde van de financiële derivaten: € 3,4 miljoen negatief (geboekt onder langlopende financiële schulden - kredietinstellingen)
- ▶ Beperkte schuldgraad van 37 % (wettelijk maximum: 65 %) (37 % op 31 december 2010)

## 1.7. Risico's voor de resterende maanden van 2011

Interinvest Retail schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2011 als volgt in:

- ▶ **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 2011 fundamenteel kunnen beïnvloeden. Verder bestaan er op het vlak van het debiteurenrisico binnen de bevak duidelijke en efficiënte interne controleprocedures om dit risico te beperken.
- ▶ **Waarde-evolutie van de portefeuille:** De waarde van de vastgoedbeleggingen van Interinvest Retail is in zekere mate conjunctuurgevoelig. Door de huidige gunstige ontwikkelingen op de Belgische investeringsmarkt voor winkelvastgoed en de beperkte kans op toename van leegstand in de vastgoedportefeuille verwacht de bevak geen significant dalende waarde van de vastgoedportefeuille in de tweede jaarhelft van 2011.
- ▶ **Evolutie van de interestvoeten:** Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de bevak afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2011 bestaat 65 % van de opgenomen leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 35 % van de leningportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on) verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

## 1.8. Vooruitzichten voor 2011

Het komende semester zal Intervest Retail de renovatiewerken aan het retailpark Roosevelt in Vilvoorde afronden. Huurder Aldi heeft de uitbreidingswerken aan haar winkel intussen afgerond en heeft sinds kort een vernieuwde en grotere winkel. Ook Shoe Discount maakt van de gelegenheid gebruik om haar winkel volledig te renoveren. Intervest Retail zal nieuwe huurders zoeken voor de nieuwe en vernieuwde units. Dit alles zal tot een opwaardering van het retailpark leiden.

Eind september verlaat kledingzaak H&M het pand aan de Gasthuisstraat 32 in Turnhout en opent een totaal vernieuwde winkel in de Gasthuisstraat 5-7, dat ook een pand is van Intervest Retail. Intervest Retail is inmiddels de commercialisatie begonnen van het pand aan de Gasthuisstraat 32. Dit pand is centraal gelegen, middenin de belangrijkste winkelstraat van Turnhout, en beschikt over een grote winkelloppervlakte van meer dan 1.700 m<sup>2</sup>, wat uniek is in de Turnhoutse binnenstad.

Voor Julianus Shopping in Tongeren blijft de uitdaging erin bestaan om de kleinere units die momenteel beschikbaar zijn, vóór het jaareinde te verhuren. Intervest Retail voert haar marketingcampagne verder uit door advertenties in lokale kranten, radiospots, bonnenfolders en allerlei evenementen in het centrum. De opening van supermarktketen Smatch eind 2011 zal leiden tot een groter aantal bezoekers aan Julianus Shopping, wat alle winkels ten goede zal komen, maar de resultaten van deze opening zullen pas begin 2012 echt merkbaar zijn.

Naast de optimalisatie van de bestaande vastgoedportefeuille tracht Intervest Retail het fonds te doen groeien in een schaarse markt en bijkomende acquisities uit te voeren. Een eerste aanzet hiertoe is gegeven door de verwerving van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen. Gezien de beperkte schuldgraad en de relatief vlotte beschikbaarheid van bankkredieten is er nog steeds voldoende ruimte voor verdere bijkomende investeringen. In dit segment focust Intervest Retail bij voorkeur op gebouwen of portefeuilles met een schaalgrootte van minimum € 5 miljoen tot maximum € 50 miljoen.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2011 verwacht Intervest Retail voor het ganse jaar 2011 dat het brutodividend licht zal afnemen tegenover het dividend van 2010 dat € 2,50 bedroeg. De bevak verwacht voor het tweede semester van 2011 een stijging van de vastgoedkosten (onderhouds- en herstellingswerken, commerciële kosten en beheerskosten van het vastgoed) en van de financieringskosten door de stijging van de variabele rentevoeten op de financieringsmarkt.

Intervest Retail schat voor boekjaar 2011 een brutodividend per aandeel tussen € 2,40 en € 2,50 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders. Op basis van de slotkoers op 30 juni 2011 (€ 47,48) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 5,1 % en 5,3 %.



EVENT VTM K ZOOM ZOMERTOUR  
JULIANUS SHOPPING - VIA JULIANUS - TONGEREN - OPPERVLAKTE 8.890 M<sup>2</sup>

## 2. GECONSOLIDEERDE VERKORTE HALFJAARCIJFERS

### 2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Huurinkomsten	10.574	10.589
Met verhuur verbonden kosten	-73	-26
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>10.501</b>	<b>10.563</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	297	591
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-297	-591
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-12
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.501</b>	<b>10.551</b>
Technische kosten	-321	-342
Commerciële kosten	-104	-97
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	18	-50
Beheerskosten van het vastgoed	-624	-572
Andere vastgoedkosten	-26	-2
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.057</b>	<b>-1.063</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.444</b>	<b>9.488</b>
Algemene kosten	-557	-525
Andere operationele opbrengsten en kosten	22	11
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>8.909</b>	<b>8.974</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	412	94
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.090	3.454
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>22.411</b>	<b>12.522</b>
Financiële opbrengsten	9	3
Interestkosten	-2.549	-2.513
Andere financiële kosten	-10	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	787	-1.107
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-1.763</b>	<b>-3.624</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>20.648</b>	<b>8.898</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-15</b>	<b>-75</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.633</b>	<b>8.823</b>

## 2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
<b>NETTORESULTAAT</b>	20.633	8.823
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.323	6.366
Portefeuilleresultaat	13.502	3.548
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	808	-1.091
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	20.633	8.823
Minderheidsbelangen	0	0

## 2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
<b>NETTORESULTAAT</b>	20.633	8.823
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	819	-601
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	21.452	8.222
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	21.452	8.222
Minderheidsbelangen	0	0

## 2.3. Verkorte geconsolideerde balans

<b>ACTIVA in duizenden €</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>341.417</b>	<b>329.341</b>
Immateriële vaste activa	12	16
Vastgoedbeleggingen	341.260	329.142
Andere materiële vaste activa	127	165
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
<b>Vlottende activa</b>	<b>3.421</b>	<b>3.915</b>
Activa bestemd voor verkoop	301	287
Handelsvorderingen	238	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	269	2.249
Kas en kasequivalenten	2.102	766
Overlopende rekeningen	511	237
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>344.838</b>	<b>333.256</b>

## 2.3. Verkorte geconsolideerde balans (vervolg)

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> <i>in duizenden €</i>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<i>Eigen vermogen</i>	213.961	205.206
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>213.961</b>	<b>205.206</b>
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	104.301	99.119
Nettoresultaat van het boekjaar	20.633	17.632
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.229	-8.108
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.140	-4.833
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Verplichtingen</i>	130.877	128.050
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>78.558</b>	<b>75.544</b>
Voorzieningen	0	195
Langlopende financiële schulden	78.366	75.193
<i>Kredietinstellingen</i>	78.354	75.179
<i>Financiële leasing</i>	12	14
Andere langlopende verplichtingen	48	48
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	144	108
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>52.319</b>	<b>52.506</b>
Voorzieningen	18	56
Kortlopende financiële schulden	48.531	46.548
<i>Kredietinstellingen</i>	48.528	46.545
<i>Financiële leasing</i>	3	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.079	4.079
Andere kortlopende verplichtingen	594	632
Overlopende rekeningen	1.097	1.191
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>344.838</b>	<b>333.256</b>

## 2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	766	1.074
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	5.838	7.542
Operationeel resultaat	22.441	12.522
Betaalde interesten (exclusief geactiveerde financieringskosten)	-2.524	-2.481
Andere niet-operationele elementen	695	-1.257
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	-14.506	-2.376
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	57	54
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-412	-94
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-41	10
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.090	-3.454
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-787	1.107
- Overige niet-kasstroomverrichtingen	-233	1
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>	-238	1.134
- Beweging van activa	1.843	649
- Beweging van verplichtingen	-2.081	485
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	1.433	7.389
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-15	-19
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-208	-38
Investerings in activa bestemd voor verkoop	-13	-2
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.669	7.448
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-5.935	-14.992
Terugbetaling van leningen	-207	-2.595
Opname van leningen	6.970	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-2	-2
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	0	-3
Betaling van dividenden	-12.696	-12.392
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR</b>	2.102	1.013



## 2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Impact op de reële waarde *	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2009	97.213	4.183	98.526	12.162	-8.108	-4.388	0	199.588
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2010				8.823		-601		8.222
Overboekingen door resultaatverdeling 2009:								
- Overboeking van portefeuileresultaat naar reserves			530	-530				0
- Overboeking variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				823		-823		0
- Overige mutaties			63	-63				0
Dividend boekjaar 2009				-12.392				-12.392
Balans op 30 juni 2010	97.213	4.183	99.119	8.823	-8.108	-5.811	0	195.418
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	99.119	17.632	-8.108	-4.833	0	205.206
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2011				20.633		819		21.452
Overboekingen door resultaatverdeling 2010:								
- Overboeking van portefeuileresultaat naar reserves			5.026	-5.026				0
- Overboeking impact op de reële waarde*			120		-120			0
- Overboeking variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				126		-126		0
- Overige mutaties			36	-36				0
Dividend boekjaar 2010				-12.696				-12.696
Balans op 30 juni 2011	97.213	4.183	104.301	20.633	-8.229	-4.140	0	213.961

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

## 2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSEGMENTERING	Baanwinkels & shoppingcentra							
	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	4.936	4.869	5.638	5.720			10.574	10.589
Met verhuur verbonden kosten	-4	0	-69	-26			-73	-26
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	0	0	-12			0	-12
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4.932</b>	<b>4.869</b>	<b>5.569</b>	<b>5.682</b>			<b>10.501</b>	<b>10.551</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>4.638</b>	<b>4.678</b>	<b>5.321</b>	<b>5.388</b>	<b>-1.050</b>	<b>-1.092</b>	<b>8.909</b>	<b>8.974</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	393	0	19	94		0	412	94
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.159	3.976	5.931	-522		0	13.090	3.454
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>12.190</b>	<b>8.654</b>	<b>11.271</b>	<b>4.960</b>	<b>-1.050</b>	<b>-1.092</b>	<b>22.411</b>	<b>12.522</b>
Financieel resultaat					<b>-1.763</b>	<b>-3.624</b>	<b>-1.763</b>	<b>-3.624</b>
Belastingen					<b>-15</b>	<b>-75</b>	<b>-15</b>	<b>-75</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>12.190</b>	<b>8.654</b>	<b>11.271</b>	<b>4.960</b>	<b>-2.828</b>	<b>-4.791</b>	<b>20.633</b>	<b>8.823</b>

BEDRIJFSEGMENTERING	Baanwinkels & shoppingcentra					
	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	178.924	167.859	162.336	159.778	341.260	327.637
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	183.397	172.055	166.395	163.773	349.792	335.828
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	31.088	32.147	127.053	127.320	158.141	159.467
Bezettingsgraad (%)	96,7 %	100,0 %	97,8 %	98,3 %	97,3 %	99,1 %

## Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2010.

## Evolutie van de vastgoedbeleggingen

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Saldo einde vorig boekjaar	329.142	324.338
Geactiveerde latere uitgaven	204	38
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.257	-188
Variaties in reële waarde (+/-)	13.171	3.449
Saldo einde halfjaar	341.260	327.637

## Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	20.489	20.229
Tussen één en vijf jaar	23.785	25.175
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	44.274	45.404

## Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2011 is gegeven in paragraaf 1.6. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

## Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2011 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in toelichting 23 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2010 met uitzondering van het feit dat Intervest Retail de lopende procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen aangaande de BTW-aftrek van de bouwkosten opgelopen in 2003 voor het project Factory Shopping Messancy integraal verloren heeft. Aangezien de door de fiscus nagevorderde BTW reeds in het verleden volledig voorzien werd in de jaarrekening van Intervest Retail heeft deze uitspraak geen materieel effect meer op de resultaten van de bevak in 2011.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2011.

## 2.7. Verslag van de commissaris

INTERVEST RETAIL NV,  
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS  
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2011

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het globaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van Intervest Retail NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

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

Ons 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 een 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 feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*" zoals aanvaard door de EU.

Antwerpen, 2 augustus 2011

De commissaris,

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



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

### 3. VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Nick van Ommen, EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Hubert Roovers, Tom de Witte en Taco de Groot, dat bij hun weten,

- a) de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "*Tussentijdse Financiële Verslaggeving*" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Retail en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b) het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 1 augustus 2011.

**Noot aan de redactie: voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:**  
INTERVEST RETAIL NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,  
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, [www.intervestretail.be](http://www.intervestretail.be)