



INTERVEST
RETAIL

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van
bestuur over de
periode

01.01.2012 tot

30.06.2012

Halfjaarlijks financieel verslag



ANTWERPEN, 31 JULI 2012

Toename van het operationeel uitkeerbaar resultaat met 4 %:
€ 1,30 per aandeel (€ 1,25 in het eerste semester 2011)

Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 1 %

Beperkte schuldgraad: 37 %

Verwacht brutodividend 2012 tussen € 2,50 en € 2,60 per aandeel

1. Tussentijds jaarverslag

1.1. Operationele activiteiten van het eerste semester van 2012

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Retail neemt toe in het eerste halfjaar van 2012 en bedraagt € 1,30 per aandeel vergeleken met € 1,25 in het eerste semester van vorig boekjaar. Dit betekent een stijging met 4 % per aandeel. Dit positieve resultaat is te wijten aan de verwerving van Jardin d'Harscamp in Namen in oktober 2011 en aan de indexaties en huurhernieuwingen in de bestaande vastgoedportefeuille. Recent afgesloten huurhernieuwingen leveren nog steeds mooie huurverhogingen op. Voor de binnenstadswinkels heeft Intervest Retail in 2012 gemiddeld 5,5 % huurverhoging gerealiseerd en voor baanwinkels loopt de gemiddelde huurverhoging op tot ruim 18 %. Kenmerkend voor de eerste jaarhelft van 2012 is ook een aantal tijdelijke verhuringen in panden van Intervest Retail gelegen in Vilvoorde, Schelle, Turnhout en Balen.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van Intervest Retail is toegenomen met circa 1 % in het eerste semester van 2012 door de huurindexeringen, huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten. De markthuren en rendementen¹ zijn vrij stabiel

gebleven. Voor baanwinkels is het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 7,0 % op 30 juni 2012 (6,9 % op 31 december 2011) en voor binnenstadswinkels 5,5 % (5,5 % op 31 december 2011). Voor Jardin d'Harscamp in Namen is in 2012 een mooie waardegroei van 13 % opgetekend door de verhuring aan de internationale kledingketen Desigual. De renovatiewerken van het Rooseveltcenter in Vilvoorde hebben geleid tot een waardegroei van 5,9 % in de eerste jaarhelft van 2012. Ook in de tweede jaarhelft van 2012 wordt een verdere waardegroei van dit pand verwacht.

Intervest Retail heeft in het eerste semester van 2012 haar **commercieel beleid** verder versterkt door het invoeren van een gestructureerd accountmanagement met het oog op nauwer overleg met de huurders en de retailers in het algemeen. In België heeft de eerste jaarhelft van 2012 geen intensieve verhuurmarkt gekend. De expansiedrang van retailers is afgenomen. Retailers nemen een eerder afwachtende houding aan en stellen hun eisen hoger in.

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

Halfjaarlijks financieel verslag



△ Desigual - Jardin d'Harscamp - Namen

Een enseigne dat erg expansief is gebleven in 2012, is de internationale **kledinggigant Desigual**. Intervest Retail heeft met Desigual een huurovereenkomst getekend voor een unit van 522 m² in **Jardin d'Harscamp** in het centrum van Namen. Intervest Retail heeft dit binnenstedelijk shoppingcenter in de laatste jaarhelft van 2011 verworven met de bedoeling kleinere units samen te voegen en te commercialiseren. Deze verhuring is alvast een eerste succesvolle stap in de herpositionering van Jardin d'Harscamp.

Ook **voedingsdiscounter Aldi** blijft expansief door het moderniseren en uitbreiden van bestaande winkels. Eind 2011 is hun winkel op het Rooseveltcenter in Vilvoorde vernieuwd en vergroot en begin dit jaar is hetzelfde gedaan met hun winkel op het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge.



△ Rooseveltcenter - Vilvoorde

De renovatie van het **baanwinkelpark Rooseveltcenter in Vilvoorde** is succesvol afgerond. Intervest Retail stelt nu alles in het werk om het centrum binnenkort volledig te verhuren. Momenteel blijven nog drie units beschikbaar.

In het tweede kwartaal van 2012 heeft Intervest Retail een bouwaanvraag ingediend voor een gelijkwaardige renovatie van het **retailpark in Ans**. Deze geplande renovatie heeft nu al resultaat opgeleverd door afspraken met bestaande huurders over huurverhogingen na beëindiging van de renovatie en ook een nieuwe verhuring kon al afgesloten worden onder voorbehoud van de nodige vergunningen.

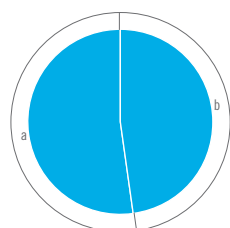
Voor **Shopping Park Julianus in Tongeren** blijft de situatie onveranderd. De bezettingsgraad van Julianus Shopping bedraagt op 30 juni 2012 circa 90 %. Er blijven momenteel vier units onverhuurd. Ondanks de economische onzekere tijden rapporteerden de meeste retailers omzetstijgingen in vergelijking met de eerste jaarhelft 2011.

1.2. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2012

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.

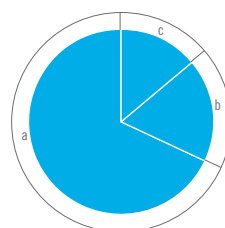
Op 30 juni 2012 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand



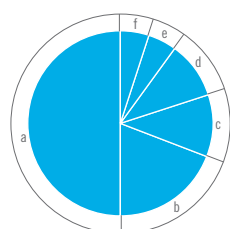
- a — 52% Baanwinkels en shoppingcentra
- b — 48% Binnenstadswinkels

Geografische spreiding



- a — 68% Vlaanderen
- b — 18% Wallonië
- c — 14% Brussel

Spreiding naar aard van huurders



- a — 50% Kleding, schoenen en accessoires
- b — 19% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c — 11% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d — 10% Voedingsspecialzaken en warenhuizen
- e — 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f — 5% Overige

Halfjaarlijks financieel verslag



VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	367.236	362.213	341.260
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	376.417	371.268	349.792
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	161.773	161.573	158.141
Bezettingsgraad (%)	97,8 %	96,6 %	97,3 %

Op 30 juni 2012 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 367 miljoen (€ 362 miljoen op 31 december 2011). Deze stijging met € 5 miljoen is voornamelijk het gevolg van:

- ✓ de waardestijging van de bestaande vastgoedportefeuille met € 4 miljoen door indexaties en huurhernieuwingen van de bestaande vastgoedportefeuille alsook door de verhuring aan Desigual in Namen.

- ✓ € 1 miljoen investeringen voornamelijk in het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge (voor de uitbreiding van Aldi), in het Rooseveltcenter in Vilvoorde en in het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen.

De bezettingsgraad² van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2012 97,8 %. De stijging ten opzichte van 31 december 2011 is het gevolg van een aantal tijdelijke verhuringen en de verhuring aan Desigual in Jardin d'Harscamp in Namen.

Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2012:

VASTGOEDDESKUNDIGE	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	€ 179.943
CB Richard Ellis	€ 174.930
de Crombrughe & Partners	€ 12.363
TOTAAL	€ 367.236

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

1.3. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2012³

Het eerste halfjaar van 2012 is gekenmerkt door tal van economische onzekerheden met een tanend consumentenvertrouwen tot gevolg. Consumenten zijn in een dergelijke situatie eerder pessimistisch en terughoudend in hun aankoopgedrag. Toch blijven de omzetten van de meeste retailers in België vrij stabiel. Het kan echter niet ontkend worden dat er minder vraag is naar nieuwe locaties, maar toch blijft de Belgische verhuurmarkt relatief gezond. Ook internationale ketens tonen nog steeds interesse in ons land: de Nederlandse Albert Heijn, de Spaanse Desigual of de Italiaanse Calzedonia.

Nieuwe projecten blijven momenteel uit omdat ontwikkelaars voorzichtiger te werk gaan, maar ook de moeilijke vergunningsprocedures werken belemmerend. Uplace bijvoorbeeld is meermaals in het nieuws gekomen voor het dan wel en dan weer niet verkrijgen van de nodige vergunningen.

Daar waar vorig jaar de investeringsmarkt gedomineerd is geweest door kleinere transacties, zijn er nu enkele grote transacties onder de shoppingcentra: Genk 1 Shopping, Galeries Toisons d'Or, Shopping Park Olen en een deel van Westland Shopping Center. Ook in de tweede jaarhelft van 2012 wordt verwacht dat de investeringsmarkt actief zal blijven. Nationale maar ook internationale (privé-) investeerders tonen interesse in de Belgische retailmarkt: de rente op spaarrekeningen loont immers niet de moeite en de aandelenmarkt is te woelig terwijl retailvastgoed in België vrij stabiel in waarde blijft.



△ Company - Antwerpen

³ Bron: 'Market Overview 30 June 2012' door Cushman & Wakefield.

1.4. Analyse van de resultaten⁴

De **huurinkomsten** van Intervest Retail stijgen in het eerste semester van 2012 met € 0,5 miljoen tot € 11,1 miljoen (€ 10,6 miljoen). Deze stijging met circa 5 % is voornamelijk het gevolg van de verwerving van het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen in oktober 2011 en van indexaties en huurhernieuwingen in de bestaande huurovereenkomsten.

De **vastgoedkosten** zijn licht gestegen en bedragen € 1,2 miljoen voor het eerste semester van 2012 (€ 1,1 miljoen) door de leegstandskosten en andere vastgoedkosten voor Jardin d'Harscamp in Namen en Julianus Shopping in Tongeren.

De **algemene kosten** blijven op hetzelfde niveau als in de eerste jaarhelft van vorig boekjaar.

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bevat € 0,5 miljoen voor het tweede gedeelte van de bijkomende vergoeding, bekomen van de koper van Shopping Park Olen, voor eerder opgelopen projectontwikkelingskosten, conform de gemaakte afspraken van december 2009 bij de verkoop van het project⁵.

De positieve **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het eerste semester 2012 belopen € 4,0 miljoen of circa 1 % op de reële waarde van de portefeuille vergeleken met een waardstijging van € 13,1 miljoen (of 4 %) in het eerste halfjaar van 2011. Dit positieve effect ontstaat voornamelijk door indexaties en huurhernieuwingen van de bestaande vastgoedportefeuille alsook door de verhuring aan Desigual in Namen waardoor de reële waarde van dit winkelcomplex met 13 % toegenomen is.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor het eerste

halfjaar van 2012 - € 2,6 miljoen (- € 2,5 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak is voor het eerste semester van 2012 circa 4,1 % inclusief bankmarges (4,3 %).

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste semester van 2012 de afname van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 1,2 miljoen (€ 0,8 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Retail voor het eerste semester van 2012 bedraagt € 10,0 miljoen (€ 20,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,6 miljoen (€ 6,3 miljoen). De toename met € 0,3 miljoen of circa 4 % vloeit voornamelijk voort uit de verwerving van Jardin d'Harscamp in Namen in oktober 2011 en uit indexaties en huurhernieuwingen in de bestaande vastgoedportefeuille.
- ✓ het **resultaat op de portefeuille** van € 4,6 miljoen (€ 13,5 miljoen), in hoofdzaak door indexaties en huurhernieuwingen van de bestaande vastgoedportefeuille alsook door de verhuring aan Desigual in Namen.
- ✓ de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen** voor een bedrag van - € 1,2 miljoen (€ 0,8 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2012 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,30 (€ 1,25).

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2011.

⁵ Zie persbericht dd. 8 december 2009: Vastgoedbevak Intervest Retail, genoteerd op NYSE Euronext Brussel, desinvesteert haar site "Shopping Park Olen".

Halfjaarlijks financieel verslag



GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,97	7,15	4,06
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,30	2,53	1,25
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	44,50	45,04	42,13
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,28	46,66	43,75
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	51,00	44,98	47,48
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	15 %	0 %	13 %

De **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel bedraagt op 30 juni 2012 € 44,50 (€ 45,04 op 31 december 2011). De beurskoers noteert per 30 juni 2012 € 51,00, waardoor het aandeel Intervest Retail een premie van 15 % heeft ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt 37 % op 30 juni 2012 (36 % op 31 december 2011), berekend conform het KB van 7 december 2010.

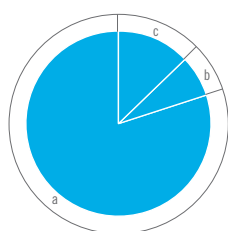
1.5. Financiële structuur op 30 juni 2012

Intervest Retail heeft op 30 juni 2012 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2012 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2012:

- ✓ Bedrag opgenomen financiële schulden: € 134 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ✓ 80 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar

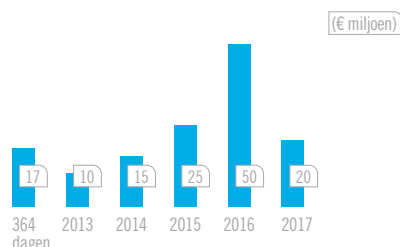
Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a — 80% Langetermijnkrediet
- b — 7% Krediet te verlengen in 2013
- c — 13% Kortetermijnkrediet, met onbeperkte looptijd op 364 dagen

- ✓ In het eerste semester van 2012 heeft Interinvest Retail een financiering verlengd van een krediet dat in juni 2012 op vervaldatum is gekomen voor een bedrag van € 20 miljoen. Het bestaande krediet is bij dezelfde financiële instelling geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar en aan marktconforme voorwaarden. Hiermee heeft de bevak al haar herfinancieringen voor boekjaar 2012 afgerond en in boekjaar 2013 dient slechts één krediet van € 10 miljoen heronderhandeld te worden.
- ✓ Goed gespreide vervaldatum van de kredieten tussen 2013 en 2017

Vervaldagenkalender kredietlijnen



- ✓ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ € 3 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ 67 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 33 % een variabele rentevoet
- ✓ Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,4 jaar
- ✓ Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2012: 4,1 % incl. bankmarges (4,3 % voor het eerste semester van 2011)
- ✓ Waarde van de financiële derivaten: € 6,2 miljoen negatief
- ✓ Beperkte schuldgraad van 37 % (36 % op 31 december 2011) (wettelijk maximum: 65 %)

1.6. Risico's voor de resterende maanden van 2012

Interinvest Retail schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2012 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 2012 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 2012.
- ✓ **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 2012 bestaat 67 % van de opgenomen leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 33 % van de leningportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on)verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.7. Vooruitzichten voor 2012

In de tweede jaarhalf van 2012 beoogt Interinvest Retail een aantal niet strategische panden te verkopen. Het streefdoel is om op lange termijn het aandeel binnenstadswinkels op toplocaties in grotere steden te brengen tot 65 % van de vastgoedportefeuille.

Interinvest Retail verwacht in de tweede jaarhalf van 2012 een overeenkomst te kunnen sluiten met een ontwikkelaar/aannemer voor de herontwikkeling van de leegstaande verdiepingen van het winkelpand gelegen op Bruul 42-44 in Mechelen waar volgend jaar 19 lofts zullen worden gerealiseerd. Verder zal een nieuwbouwconstructie worden opgericht op de hoek van de Bruul en de Borzestraat, zodanig dat het hele bouwblok met H&M en Coolcat als huidige huurders een totaal vernieuwd en hoogwaardig uitzicht zal krijgen.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2012 verwacht Interinvest Retail voor het ganse jaar 2012 dat het brutodividend zal toenemen tegenover het dividend van 2011 dat € 2,53 bedroeg. Interinvest Retail schat voor boekjaar 2012 een brutodividend per aandeel tussen € 2,50 en € 2,60 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders. Op basis van de slotkoers op 30 juni 2012 (€ 51,00) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 4,9 % en 5,1 %.



△ Coolcat en H&M - Mechelen

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	30.06.2012	30.06.2011
Huurinkomsten	11.073	10.574
Met verhuur verbonden kosten	-62	-73
NETTOHUURRESULTAAT	11.011	10.501
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	397	297
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-397	-297
VASTGOEDRESULTAAT	11.011	10.501
Technische kosten	-278	-321
Commerciële kosten	-145	-104
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-85	18
Beheerskosten van het vastgoed	-636	-624
Andere vastgoedkosten	-105	-26
VASTGOEDKOSTEN	-1.249	-1.057
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.762	9.444
Algemene kosten	-555	-557
Andere operationele opbrengsten en kosten	49	22
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	9.256	8.909
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	494	412
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.006	13.167
Ander portefeuilleresultaat	66	-77
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.822	22.411

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	30.06.2012	30.06.2011
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.822	22.411
Financiële opbrengsten	1	9
Netto interestkosten	-2.626	-2.549
Andere financiële kosten	-2	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-1.167	787
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.794	-1.763
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	10.028	20.648
BELASTINGEN	-16	-15
NETTORESULTAAT	10.012	20.633
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.593	6.323
Portefeuilleresultaat	4.566	13.502
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-1.147	808
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	10.012	20.633
Minderheidsbelangen	0	0

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2012	30.06.2011
NETTORESULTAAT	10.012	20.633
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	100	819
GLAABALRESULTAAT	10.112	21.452
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	10.112	21.452
Minderheidsbelangen	0	0

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2012	31.12.2011
Vaste activa	367.459	362.406
Immateriële vaste activa	9	13
Vastgoedbeleggingen	367.236	362.213
Andere materiële vaste activa	211	162
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	18
Vlottende activa	2.682	1.866
Activa bestemd voor verkoop	148	333
Handelsvorderingen	225	275
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	780	218
Kas en kasequivalenten	506	379
Overlopende rekeningen	1.023	661
TOTAAL ACTIVA	370.141	364.272

2.3. Verkorte geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2012	31.12.2011
Eigen vermogen	226.002	228.739
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	226.002	228.739
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	114.594	91.035
Nettoresultaat van het boekjaar	10.012	36.308
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	144.139	135.533
Langlopende verplichtingen	113.001	94.244
Langlopende financiële schulden	106.670	89.022
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>106.650</i>	<i>89.000</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>20</i>	<i>22</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	6.197	5.129
Andere langlopende verplichtingen	115	51
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	19	42
Kortlopende verplichtingen	31.138	41.289
Kortlopende financiële schulden	27.399	37.619
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>27.394</i>	<i>37.614</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.594	2.573
Andere kortlopende verplichtingen	148	211
Overlopende rekeningen	997	886
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	370.141	364.272

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2012	30.06.2011
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	379	766
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.460	6.039
Operationeel resultaat	13.822	22.411
Betaalde interesten	-2.488	-2.524
Andere niet-operationele elementen	-1.240	695
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-3.297	-14.506
✓ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	42	57
✓ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-494	-412
✓ Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	44	-41
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.006	-13.167
✓ Ander portefeuilleresultaat	-66	77
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.167	-787
✓ Overige niet-kasstroomverrichtingen	16	-233
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-337	-37
✓ Beweging van activa	-323	2.044
✓ Beweging van verplichtingen	-14	-2.081
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-976	1.232
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-88	-15
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-1.017	-208
Investerings in activa bestemd voor verkoop	0	-13
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	185	1.669
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-56	-201
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.357	-5.935
Terugbetaling van leningen	-220	-207
Opname van leningen	7.650	6.970
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-2	-2
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	64	0
Betaling van dividenden	-12.849	-12.696
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	506	2.102

2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2010	97.213	4.183	86.178	17.632	205.206
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2011			819	20.633	21.452
Overboekingen door resultaatverwerking 2010:					
✓ Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			5.146	-5.146	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	91.932	20.633	213.961
Balans op 31 december 2011	97.213	4.183	91.035	36.308	228.739
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2012			100	10.012	10.112
Overboekingen door resultaatverwerking 2011:					
✓ Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			24.340	-24.340	0
✓ Overboeking impact op de reële waarde*			-827	827	0
✓ Overboeking variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-92	92	0
✓ Overige mutaties			38	-38	0
Dividend boekjaar 2011				-12.849	-12.849
Balans op 30 juni 2012	97.213	4.183	114.594	10.012	226.002

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

Halfjaarlijks financieel verslag



2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
in duizenden €								
Huurinkomsten	5.345	4.936	5.728	5.638			11.073	10.574
Met verhuur verbonden kosten	-17	-4	-45	-69			-62	-73
VASTGOEDRESULTAAT	5.328	4.932	5.683	5.569			11.011	10.501
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	5.024	4.638	5.279	5.321	-1.047	-1.050	9.256	8.909
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1	393	493	19			494	412
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.145	7.198	861	5.969			4.006	13.167
Ander portefeuilleresultaat	13	-39	53	-38			66	-77
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	8.183	12.190	6.686	11.271	-1.047	-1.050	13.822	22.411
Financieel resultaat					-3.794	-1.763	-3.794	-1.763
Belastingen					-16	-15	-16	-15
NETTORESULTAAT	8.183	12.190	6.686	11.271	-4.857	-2.828	10.012	20.633

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
in duizenden €						
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	198.973	178.924	168.263	162.336	367.236	341.260
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	203.947	183.397	172.470	166.395	376.417	349.792
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	33.644	31.088	128.129	127.053	161.773	158.141
Bezettingsgraad (%)	99,1 %	96,7 %	96,6 %	97,8 %	97,8 %	97,3 %

Halfjaarlijks financieel verslag

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 2011.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30.06.2012	30.06.2011
Saldo einde vorig boekjaar	362.213	329.142
Investerings in de portefeuille	1.017	204
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-1.257
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.006	13.171
Saldo einde halfjaar	367.236	341.260

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

in duizenden €	30.06.2012	30.06.2011
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	21.056	20.489
Tussen één en vijf jaar	20.885	23.785
Meer dan 5 jaar	354	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	42.295	44.274

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2012 is gegeven in paragraaf 1.5 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Er zijn in de eerste jaarhelft van 2012 geen nieuwe indekkingsovereenkomsten / renteswaps afgesloten, noch hebben er zich wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten. Op 30 juni 2012 voldoet de bevak nog steeds aan deze convenanten.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2012 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in toelichting 25 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2011.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2012.

2.7. Verslag van de commissaris

INTERVEST RETAIL NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2012

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 totaalresultaat, 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 2012.

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 beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 - *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. 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 internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkte 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 2012 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

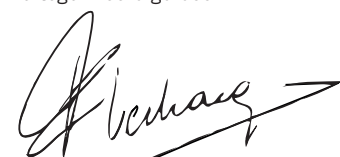
Antwerpen, 30 juli 2012

De commissaris,

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel 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 zijn 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 30 juli 2012.

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