

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode

01.01.2014 tot 30.06.2014

Gereguleerde informatie -
embargo tot 29/07/2014, 8.00 uur

vastned
Retail Belgium

Antwerpen, 29 juli 2014

Toename van het operationeel uitkeerbaar resultaat tot € 1,34 per aandeel (€ 1,32 in het eerste semester 2013)

Lichte toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 0,2%¹

Verkoop van drie niet-strategische baanwinkelpanden², gemiddeld 5 % boven de boekwaarde van 31 december 2013

Op 30 juni 2014 is 59 % van de vastgoedportefeuille van de bevak geïnvesteerd in binnenstadswinkels

Lage schuldgraad: 35 %

Verwacht brutodividend 2014 tussen € 2,63 en € 2,73 per aandeel

1. Tussentijds jaarverslag

1.1. Operationele activiteiten van het eerste semester van 2014

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Vastned Retail Belgium neemt toe in het eerste halfjaar van 2014 en bedraagt € 1,34 per aandeel vergeleken met € 1,32 in het eerste semester van vorig boekjaar. Deze stijging met 1,5 % per aandeel is voornamelijk te danken aan lagere financieringskosten door de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten, gecombineerd met stabiele huurinkomsten. De afname van de huurinkomsten door de verkoop van circa 2 % van de vastgoedportefeuille in 2013 is gecompenseerd door de aankoop van een premium high street shop in Brugge in het derde kwartaal van 2013 alsook door huurhernieuwingen en indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium is licht toegenomen met 0,2 % in het eerste semester van 2014 (bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2013). De markthuren en rendementen³ zijn vrij stabiel gebleven. Op 30 juni 2014 blijft het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 7,3 % voor baanwinkels (7,3 % op 31 december 2013) en 5,5 % voor binnenstadswinkels (5,6 % op 31 december 2013).

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

² De drie panden maken samen circa 1 % van de vastgoedportefeuille uit.

³ 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.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In het eerste semester van 2014 heeft Vastned Retail Belgium 6 huurovereenkomsten hernieuwd voor een huurvolume van circa € 1.908.000 op jaarbasis of circa 9 % van de totale huurinkomsten van de bevak. Ten opzichte van het huidige huurprijsniveau betekent dit een stijging van 1 % vanaf de eerstkomende vervaldag.

Bij de baanwinkels zijn 3 van de 4 huurovereenkomsten aan gelijke huurvoorwaarden hernieuwd. In het baanwinkelpark in Philippeville kon een huurtoename van 7 % gerealiseerd worden.

De huurhernieuwingen in de binnenstad zijn beide met H&M voor hun winkels in de Brugse Steenstraat en de Leuvense Bondgenotenlaan. De huurhernieuwingen zijn aan dezelfde huurvoorwaarden afgesloten als de huidige huurvoorwaarden en de huurder neemt hierbij belangrijke vernieuwingswerken ten laste.

H&M heeft haar winkel in de Leuvense Bondgenotenlaan volledig vernieuwd en ook voor het pand in Brugge zal H&M de winkel, die verdeeld is over drie niveaus (gelijkvloers, 1^{ste} en 2^e verdieping), volledig vernieuwen en uitbreiden. De aanpalende gelijkvloerse winkel – die tot eind september nog wordt uitgeruild door For Men – en verschillende stockageruimten op de 1^{ste} en 2^e verdieping zullen worden geïntegreerd in de bestaande H&M-winkel.

Panden in de kern van de belangrijkste Belgische winkelsteden blijven belangrijk voor sterke retailers. Op deze locaties wensen ze hun marktaandeel en belang te behouden of vergroten.

Nieuwe verhuringen

In het eerste semester 2014 zijn er 8 huurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders. Er zijn 5 winkelunits verhuurd op baanwinkellocaties, goed voor een jaarlijks huurvolume van circa € 116.000, en drie locaties in de binnenstad, samen goed voor circa € 503.000 op jaarbasis.

De huurtoename bij de baanwinkellocaties is 36 %, bij de binnenstadswinkels beperkt deze zich tot 0,25 %. Gemiddeld bedraagt de huurtoename 5 %.

De toename bij de baanwinkels wordt deels veroorzaakt door een nieuwe huurovereenkomst in Philippeville (+11 %) en de verhuring van een winkelunit die Vastned Retail Belgium recent heeft bijgebouwd bij het Rooseveltcenter in het centrum van Vilvoorde. Deze nieuwe winkel wordt binnenkort een Partena-kantoor.

De huurovereenkomst op het retailpark in Philippeville betreft de opening van een Cassis Paprika winkel van 400 m². Cassis Paprika is een aantrekkelijke Belgische fashionretailer die tevens aanwezig is in Frankrijk, Luxemburg en Nederland. Cassis is een enseigne met prêt-à-porter dameskleding voor actieve dertigers. Het merk Paprika vult het aanbod aan met een collectie voor dames met een maatje meer.

Een nieuwe huurder in de binnenstad is het Franse The Kase in de galerie Jardin d'Harscamp in Namen. Deze nieuwkomer op de Belgische markt is een gevestigde winkelketen in Frankrijk met internationale groeiambitie. The Kase specialiseert zich in (gepersonaliseerde) hoesjes voor smartphones en tablets.

Eind 2014 opent G-Star Raw een flagshipstore in de Huidevettersstraat 12 in Antwerpen. De winkel was tot kort verhuurd aan een lokale multimerkenwinkel. G-Star Raw zal de winkel volledig vernieuwen.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

Desinvesteringen

Vastned Retail Belgium heeft in het eerste semester van 2014 twee niet-strategisch baanwinkelpanden gelegen op de Genkersteenweg 215/219 in Hasselt verkocht voor een bedrag van € 2,9 miljoen aan een privé-investeerder. Het betreft een totale winkeloppervlakte van 1.745 m² verhuurd aan Baby 2000 en Décor Heytens. De verkoopprijs ligt circa 10 % boven de boekwaarde op 31 december 2013, die € 2,6 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak). De gebouwen maken 1 % uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak.

Verder is ook een niet-strategische baanwinkelpand op de Boomsesteenweg 643-645 verkocht in het eerste semester van 2014. Deze winkellocatie met 3 units wordt gehuurd door The Waterbed Company en Concord Matrassen. De derde unit staat reeds enkele maanden leeg. Het gebouw is verkocht aan een verkoopprijs van € 995.000 wat 7,6 % lager is dan de boekwaarde op 31 december 2013. Dit pand maakt 0,3 % uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak.



Leuven, Bondgenotenlaan - 1.495 m²

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

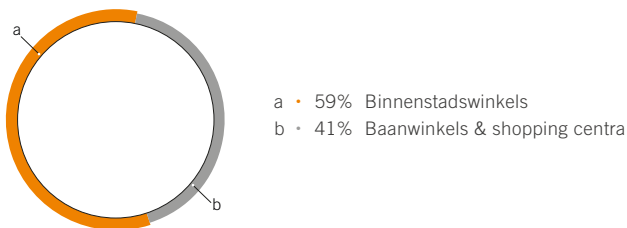
vastned
Retail Belgium

1.2. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2014

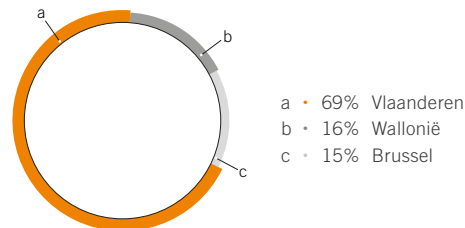
Vastgoedbevak Vastned Retail Belgium is wat haar strategie betreft gericht op winkelvastgoed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders.

Op 30 juni 2014 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand

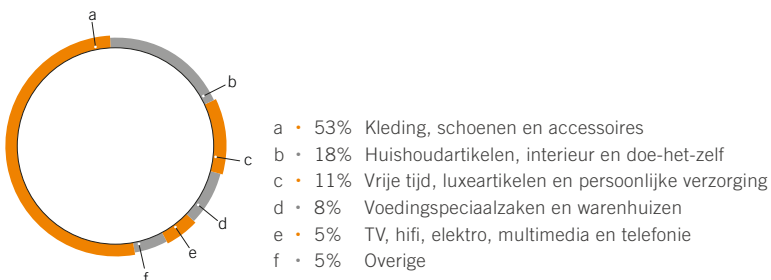


Geografische spreiding



Vastned Retail Belgium wenst op termijn voor circa 65 % geïnvesteerd te zijn in toplocaties in de binnenstad in de grotere steden. Vastned Retail Belgium meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de meest authentieke en unieke belevingswaarde en tevens als beleggingsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.

Spreiding naar aard van huurders



Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	358.710	361.678	357.925
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	367.678	370.720	366.873
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	143.805	146.962	149.873
Bezettingsgraad (%)	96,2 %	95,4 %	95,7 %
Bezettingsgraad exclusief panden in renovatie (%)	96,7 %	96,0 %	96,3 %

Op 30 juni 2014 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 359 miljoen (€ 362 miljoen op 31 december 2013). De daling in het eerste semester van 2014 volgt voornamelijk uit de verkoop van drie baanwinkels gelegen in Hasselt en Wilrijk met een reële waarde op 31 december 2013 van € 3,7 miljoen.

De bezettingsgraad⁴ van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2014 96,2 %. De stijging met 0,8 % ten opzichte van 31 december 2013 is het gevolg van verhuringen, voornamelijk in Philippeville en Vilvoorde alsook van een tijdelijke verhuring in Turnhout. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille exclusief panden in renovatie bedraagt op 30 juni 2014 96,7 % (96,0 % op 31 december 2013).

Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2014:

VASTGOEDDESKUNDIGE	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	177.860
CB Richard Ellis	180.850
TOTAAL	358.710



Antwerpen, Korte Gasthuisstraat - 145 m²

⁴ 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 2014⁵

Huurmarkt

Sinds de crisisperiode, die aangevangen is in 2009, zijn de huurprijzen voor de toplocaties, de zogenaamde prime rents, op vergelijkbare niveaus gebleven of zijn deze zelfs op sommige toplocaties toegenomen. Deze toename van huurprijzen lijkt ondertussen getemperd.

De omzetten van fashion retailers, die in belangrijke mate aanwezig zijn in zowel retailparken als op binnenstadslocaties, staan al meerdere kwartalen onder druk wat sinds de tweede helft van 2013 aanleiding heeft gegeven tot een afname van de huuractiviteit en een meer kritische houding van kandidaat-huurders. In secundaire locaties, veelal in kleinere steden, heeft dat voor gevolg dat leegstand in sommige gevallen moeizaam is op te vullen.

De verminderde huuractiviteit laat zich de laatste kwartalen ook voelen op toplocaties zowel in retailparken als binnenstadslocaties. De vraag is nog steeds actief maar het aantal huurtransacties is afgenomen. Terwijl in het verleden een sterke vraag steeds aanleiding gaf tot hogere huurprijsniveaus, is ondertussen de doorlooptijd van transacties langer dan voorheen en het is nu voor het eerst dat de huurprijsniveaus tijdens de laatste kwartalen ook onder druk staan op toplocaties.

Investeringsmarkt

Er blijft een zeer sterke belangstelling van investeerders voor winkelvastgoed. De belangstelling van investeerders gaat zowel uit naar retailparken als naar binnenstadswinkels waar er relatief weinig kwalitatieve investeringsopportuniteiten zijn. Belgische privé investeerders en bevals blijven in belangrijke mate actief in de retailmarkt.

Er is in de eerste jaarhelft van 2014 een transactievolume gerealiseerd van circa € 82 miljoen binnenstadswinkels en circa € 104 miljoen in retailparken. Deze volumes lopen enigszins achter op de gemiddelde transactievolumes. In 2013 werd een investeringsvolume van € 784 miljoen gerealiseerd.



Brussel, Louizalaan - 245 m²

⁵ Bron: 'Retail market Belgium Mid 2014' - Cushman & Wakefield

1.4. Analyse van de resultaten⁶

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium zijn in het eerste semester van 2014 stabiel gebleven op € 10,9 miljoen (€ 10,9 miljoen). Dit komt voornamelijk door, enerzijds, de aankoop van een premium high street shop in de binnenstad van Brugge in het derde kwartaal van 2013, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhervormingen, anderzijds gecompenseerd door de verkoop van circa 2 % van de vastgoedportefeuille in 2013 (een retailpark en vier winkelpanden).

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,3 miljoen voor het eerste semester van 2014 (€ 1,1 miljoen). De toename met € 0,2 miljoen is het gevolg van hogere technische kosten en commerciële kosten, hoofdzakelijk makelaarscommissies voor verhuringen.

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

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,2 miljoen (€ 0 miljoen) en betreft de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van drie baanwinkels gelegen in Hasselt en Wilrijk met een totale reële waarde van € 3,7 miljoen (op 31 december 2013).

In het eerste semester van 2014 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille licht toegenomen. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** belopen € 0,7 miljoen (€ 0,3 miljoen).

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 2014 - € 2,1 miljoen (- € 2,5 miljoen). De daling met € 0,4 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de inwerkingtreding van interest rate swaps (ter indekking van kredieten met variabele rentevoet) aan lagere rentevoeten dan de rentevoet van de interest rate swaps die op vervaldatum gekomen zijn. De gemiddelde rentevoet van de bevak is voor het eerste semester van 2014

gedaald tot 3,5 % inclusief bankmarges in vergelijking met 4,2 % voor het eerste semester van 2013.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste semester van 2014 de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 1,0 miljoen (€ 1,4 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Vastned Retail Belgium voor het eerste semester van 2014 bedraagt € 6,7 miljoen (€ 8,4 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,8 miljoen (€ 6,7 miljoen) of een toename met € 0,1 miljoen of circa 1,5 % die voornamelijk voortvloeit uit lagere financieringskosten door de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten, gecombineerd met stabiele huurinkomsten.
- ✓ Het **resultaat op de portefeuille** van € 0,8 miljoen (€ 0,2 miljoen)
- ✓ 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 - € 1,0 miljoen (€ 1,5 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2014 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,34 (€ 1,32) of een stijging met 1,5 %.

⁶ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2013.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,31	2,40	1,66
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,34	2,65	1,32
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,06	46,37	45,48
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,84	48,13	47,25
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	54,11	52,40	51,13
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	20 %	13 %	12 %

De **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel bedraagt op 30 juni 2014 € 45,06 (€ 46,37 op 31 december 2013). De beurskoers noteert per 30 juni 2014 € 54,11, waardoor het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) een premie van 20 % heeft ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt 35 % op 30 juni 2014 (34 % op 31 december 2013), berekend conform het KB van 7 december 2010. De toename is het gevolg van de uitkering van het dividend over boekjaar 2013 in mei 2014 voor een bedrag van € 13,5 miljoen.

EPRA - KERNCIJFERS ⁷	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
EPRA Earnings per aandeel (€)	1,35	2,66	1,33
EPRA NAV per aandeel (€)	45,94	47,08	46,37
EPRA NNNNAV per aandeel (€)	44,98	46,31	45,44
EPRA Net Initial Yield (NIY) (%)	5,2 %	5,2 %	5,3 %
EPRA Topped-up NIY (%)	5,4 %	5,3 %	5,4 %
EPRA Vacancy rate ⁸ (%)	3,4 %	4,1 %	3,7 %
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	17,9 %	15,8 %	15,7 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	16,9 %	15,1 %	15,0 %

⁷ De Commissaris heeft nagegaan of de "EPRA Earnings", "EPRA NAV" en "EPRA NNNNAV" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van augustus 2011, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

⁸ Rekening houdend met het vastgoed in renovatie.

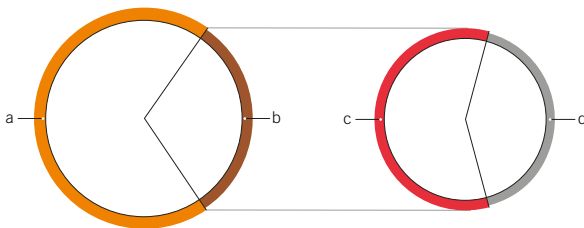
1.5. Financiële structuur op 30 juni 2014

Vastned Retail Belgium heeft op 30 juni 2014 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2014 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2014:

- ✓ Bedrag opgenomen financiële schulden: € 125 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ✓ 69 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,6 jaar. 31 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarvan 13 % kredieten met een onbeperkte looptijd (€ 17,4 miljoen) en 18 % een krediet dat op vervaldag komt in het eerste kwartaal van 2015 (€ 25 miljoen). In boekjaar 2014 heeft Vastned Retail Belgium bijgevolg geen herfinancieringen van haar kredieten uit te voeren.

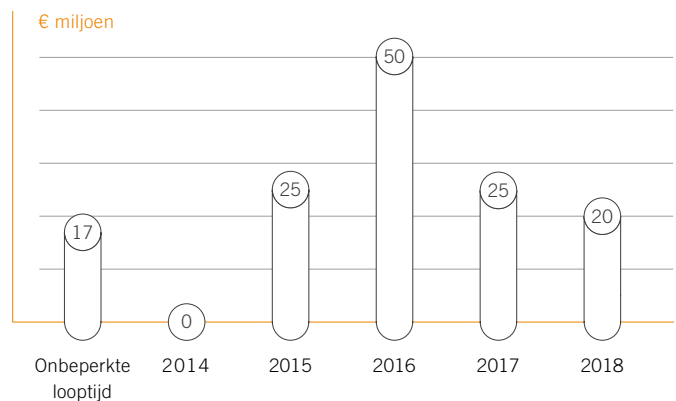
Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a • 69 % Langetermijnkredieten
- b • 31 % Kortetermijnkredieten
- c • 18 % Krediet dat vervalt in het eerste kwartaal 2015
- d • 13 % Krediet met onbeperkte looptijd

- ✓ Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2015 en 2018

Vervaldagenkalender kredietlijnen



- ✓ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ € 13 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen
- ✓ 72 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 28 % een variabele rentevoet
- ✓ Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,7 jaar
- ✓ Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2014: 3,5 % incl. bankmarges (4,2 % voor het eerste semester van 2013)
- ✓ Waarde van de financiële derivaten: € 4,4 miljoen negatief
- ✓ Bepaalde schuldgraad van 35 % (34 % op 31 december 2013) (wettelijk maximum: 65 %)

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

1.6. Risico's voor de resterende maanden van 2014

Vastned Retail Belgium schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2014 als volgt in:

- ✓ **Verhuurrisico's:** Gezien de aard van gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan nationale en internationale retailers is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar 2014 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 Vastned Retail Belgium is in zekere mate conjunctuurgevoelig. Buiten de absolute toplocaties is er in de huidige conjunctuur een verhoogd risico op leegstand. Dit verhoogd risico kan aanleiding geven tot een dalende waarde van de vastgoedportefeuille in de tweede jaarhelft van 2014.
- ✓ **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 2014 bestaat 72 % van de opgenomen leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 28 % van de leningportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on)verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.



Antwerpen, Meir - 583 m²

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

1.7. Vooruitzichten voor 2014

Vastned Retail Belgium gaat in 2014 verder op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailpanden. De focus voor nieuwe acquisities ligt op de topwinkelstraten in de grootste steden zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier en enkel voor niet-strategische binnenstadswinkels in kleinere steden en niet-strategische baanwinkels of retailparken. Absolute top baanwinkelprojecten zoals onder meer het Gouden Kruispunt in Tielt Winge blijven in portefeuille. Door een actief asset management wil Vastned Retail Belgium het commercieel potentieel van de top baanwinkelprojecten nog beter gaan benutten door optimalisatie van de huurdersmix.

Voor wat betreft toekomstige huurgroei is de bevak matig optimistisch. Een aantal toplocaties zal zeker voor huurgroei kunnen zorgen maar in sommige gevallen zal men zich wellicht tevreden moeten stellen met de huurprijsniveaus die van toepassing zijn. De inflatie zal wellicht op een laag niveau blijven.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2014 verwacht Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2014 een brutodividend per aandeel tussen € 2,63 en € 2,73 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,65 voor boekjaar 2013). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2014 (€ 54,11) komt dit neer op een brutodividendrendement van circa 5,0 %.

Als gevolg van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 16 juli 2014 op gereglemeerde vastgoedvennootschappen, overweegt Vastned Retail Belgium om van statuut te veranderen om dat van openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") aan te nemen.

Het is in de eerste plaats de bedoeling van Vastned Retail Belgium om zich te positioneren als REIT om haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te verbeteren en te vermijden om te worden beschouwd als een "alternatieve beleggingsinstelling", een kwalificatie die zich voortaan zal richten op vastgoedbevak, wat zou betekenen dat het economisch model van een alternatieve beleggingsinstelling, onderworpen aan de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, waarbij de AIFMD richtlijn wordt omgezet, moet worden gerespecteerd.

Bijgevolg zal Vastned Retail Belgium in de tweede jaarhelft van 2014 haar aanvraag tot wijziging van statuut indienen bij de FSMA en een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen met het oog op de wijziging van het statuut (onder bepaalde opschortende voorwaarden, waaronder de vergunning als openbare GVV door de FSMA en de voorwaarde dat het percentage van de aandelen waarop het uittredingsrecht wordt uitgeoefend niet hoger is dan een nog te bepalen percentage).

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
Huurinkomsten	10.901	10.894
Met verhuur verbonden kosten	-77	-64
NETTOHUURRESULTAAT	10.824	10.830
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	289	312
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-289	-312
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	20	15
VASTGOEDRESULTAAT	10.844	10.845
Technische kosten	-319	-260
Commerciële kosten	-197	-86
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-112	-83
Beheerskosten van het vastgoed	-629	-632
Andere vastgoedkosten	-89	-81
VASTGOEDKOSTEN	-1.346	-1.142
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.498	9.703
Algemene kosten	-557	-525
Andere operationele opbrengsten en kosten	34	62
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.975	9.240
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	179	-46
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	695	282
Ander portefeuilleresultaat	-101	-2
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.748	9.474
Netto interestkosten	-2.098	-2.485
Andere financiële kosten	-6	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-978	1.442
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.082	-1.049
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	6.666	8.425
Belastingen	-15	-18
NETTORESULTAAT	6.651	8.407

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
NETTORESULTAAT	6.651	8.407
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.818	6.702
Portefeuilleresultaat	773	234
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-940	1.471
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.651	8.407
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2014	30.06.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,31	1,66
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,31	1,66
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,34	1,32

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
NETTORESULTAAT	6.651	8.407
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	156	791
GLOBAALRESULTAAT	6.807	9.198
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.807	9.198
Minderheidsbelangen	0	0

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2014	31.12.2013
Vaste activa	359.242	362.265
Immateriële vaste activa	5	7
Vastgoedbeleggingen	358.710	361.678
Andere materiële vaste activa	524	560
Financiële vaste activa	0	17
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.735	2.768
Handelsvorderingen	331	173
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	105	91
Kas en kasequivalenten	1.590	1.860
Overlopende rekeningen	709	644
TOTAAL ACTIVA	361.977	365.033

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

2.3. Verkorte geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2014	31.12.2013
Eigen vermogen	228.816	235.467
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	228.816	235.467
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	120.769	121.877
Nettoresultaat van het boekjaar	6.651	12.194
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	133.161	129.566
Langlopende verplichtingen	94.850	116.965
Langlopende financiële schulden	90.409	113.712
<i>Kredietinstellingen</i>	90.400	113.700
<i>Financiële leasing</i>	9	12
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.251	3.106
Andere langlopende verplichtingen	133	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	57	38
Kortlopende verplichtingen	38.311	12.601
Kortlopende financiële schulden	34.406	8.405
<i>Kredietinstellingen</i>	34.400	8.400
<i>Financiële leasing</i>	6	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	182	521
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.332	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	149	175
Overlopende rekeningen	1.242	924
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	361.977	365.033

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.860	216
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.625	6.182
Operationeel resultaat	9.748	9.474
Betaalde interesten	-2.027	-2.440
Andere niet-operationele elementen	-1.043	1.354
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	152	-1.612
✓ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	37	41
✓ Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen	-179	46
✓ Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-91	22
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-695	-282
✓ Ander portefeuilleresultaat	101	2
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	979	-1.442
✓ Overige niet-kasstroomverrichtingen	0	1
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-205	-594
✓ Beweging van activa	-227	-213
✓ Beweging van verplichtingen	22	-381
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.842	2.326
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	0	-66
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-46	-144
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	3.897	2.614
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-9	-78
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.737	-8.206
Terugbetaling van leningen	0	-12.394
Opname van leningen	2.700	17.500
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-3	-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	24	-3
Betaling van dividenden	-13.458	-13.306
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	1.590	518

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

2.5. Verkort mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2012	97.213	4.183	115.020	18.664	235.080
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2013			791	8.407	9.198
Overboekingen door resultaatverwerking 2012:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.415	-7.415	0
Overboeking variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-2.090	2.090	0
Overige mutaties			33	-33	0
Dividend boekjaar 2012				-13.306	-13.306
Balans op 30 juni 2013	97.213	4.183	121.169	8.407	230.972
Balans op 31 december 2013	97.213	4.183	121.877	12.194	235.467
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2014			156	6.651	6.807
Overboekingen door resultaatverwerking 2013:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-2.911	2.911	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			1.586	-1.586	0
Overige mutaties			61	-61	0
Dividend boekjaar 2013				-13.458	-13.458
Balans op 30 juni 2014	97.213	4.183	120.769	6.651	228.816

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		Totaal	
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
Huurinkomsten	5.554	5.429	5.347	5.465			10.901	10.894
Met verhuur verbonden kosten	-20	-15	-57	-49			-77	-64
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-1	-1	21	16			20	15
VASTGOEDRESULTAAT	5.533	5.413	5.311	5.432			10.844	10.845
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	5.073	5.180	4.989	5.080	-1.087	-1.020	8.975	9.240
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	179	-46			179	-46
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.044	753	-349	-471			695	282
Ander portefeuilresultaat	-73	22	-28	-24			-101	-2
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	6.044	5.955	4.791	4.539	-1.087	-1.020	9.748	9.474
Financieel resultaat					-3.082	-1.049	-3.082	-1.049
Belastingen					-15	-18	-15	-18
NETTORESULTAAT	6.044	5.955	4.791	4.539	-4.184	-2.087	6.651	8.407
BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Totaal			
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	212.430	202.087	146.280	155.838	358.710	357.925		
Investeringswaarde van vastgoed- beleggingen	217.741	207.139	149.937	159.734	367.678	366.873		
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	33.675	33.573	110.130	116.300	143.805	149.873		
Bezettingsgraad (%)	97,2 %	95,4 %	95,1 %	96,0 %	96,2 %	95,7 %		

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

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 2013.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2014

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de bevak: IFRS 10 Consolidated Financial Statements; IFRS 11 Joint Arrangements; IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities; IAS 27 Separate Financial Statements; IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures; Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – Consolidated Financial Statements and Disclosure of Interests in Other Entities: Investment Entities; Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities; Amendments to IAS 36 – Impairment of Assets – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Asset; Amendments to IAS 39 – Financial Instruments – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2014

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de bevak: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments; IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017); Improvements to IFRS (2010-2012) (1/7/2014); Improvements to IFRS (2011-2013) (1/7/2014); Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016); Amendments to IAS 19 Employee Benefits – Employee Contributions (1/7/2014); IFRIC 21 – Levies (1/7/2014).

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30.06.2014			30.06.2013		
	Binnen- stads- winkels	Baan- winkels & shopping- centra	Totaal	Binnen- stads- winkels	Baan- winkels & shopping- centra	Totaal
Balans op 1 januari	211.386	150.292	361.678	201.202	157.981	359.183
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	0	45	45	144	0	144
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-3.708	-3.708	0	-1.684	-1.684
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.044	-349	695	741	-459	282
Balans op 30 juni	212.430	146.280	358.710	202.087	155.838	357.925
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	217.741	149.937	367.678	207.139	159.734	366.873

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- ✓ Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- ✓ Niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- ✓ Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft op 30 juni 2014 onderstaande inningstermijnen:

in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	20.894	20.168
Tussen één en vijf jaar	24.368	24.856
Meer dan 5 jaar	179	280
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	45.441	45.304

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2014 is gegeven in paragraaf 1.5 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Er zijn in het eerste halfjaar van 2014 geen nieuwe kredietovereenkomsten afgesloten.

In het eerste semester van 2014 heeft de bevak een forward interest rate swap aangekocht voor een notioneel bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 5 jaar vanaf 1 oktober 2014. Deze rente-indekking is gebeurd aan 0,72 % wat substantieel lager is dan de rentevoet van de huidige swap die 3,02 % belooft.

Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Vastned Retail Belgium bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

Samenvatting financiële instrumenten (in duizenden €)	Categorieën	Niveau	30.06.2014		31.12.2013	
			Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Financiële instrumenten op actief						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	17	17
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	331	331	173	173
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	105	105	91	91
Kas en kasequivalenten	B	2	1.590	1.590	1.860	1.860
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	90.409	90.788	113.712	113.933
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.251	4.251	3.106	3.106
Andere langlopende verplichtingen	A	2	133	133	109	109
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	34.406	34.406	8.405	8.405
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	182	182	521	521
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.332	2.332	2.576	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	149	149	175	175

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- B. Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- ✓ Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- ✓ Niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- ✓ Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie

De financiële instrumenten van Vastned Retail Belgium stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- ✓ Voor de rubrieken "Financiële vaste activa", "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" die de interest rate swaps betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- ✓ De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele intrestvoet dragen.
- ✓ Bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2014 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in toelichting 21 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2013.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2014 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in toelichting 24 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2013.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2014

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

2.7. Verslag van de commissaris

VASTNED RETAIL BELGIUM NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG INZAKE HET BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2014

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2014, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Vastned Retail Belgium NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 361.977 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 6.651 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium 

Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Vastned Retail Belgium NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 28 juli 2014

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door



Kathleen De Brabander

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

vastned
Retail Belgium

3. Verklaring bij het haljaarlijks 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 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 Vastned Retail Belgium 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 28 juli 2014.

Noot aan de redactie: voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO,
tel. 03/287.67.87, www.vastned.be