

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

OPENING RITUALS
LEYSSTRAAT ANTWERPEN
Oppervlakte: 140 m²



Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode

01.01.2013 tot 30.06.2013

Gereguleerde informatie -
embargo tot 30/07/2013, 8.00 uur

vastned
Retail Belgium

Antwerpen, 30 juli 2013

Toename van het operationeel uitkeerbaar resultaat tot € 1,32 per aandeel
(€ 1,30 in het eerste semester 2012)

Stabiele reële waarde van de vastgoedportefeuille¹

Lage schuldgraad: 35 %

Verwacht brutodividend 2013 tussen € 2,58 en € 2,68 per aandeel

1. Tussentijds jaarverslag

1.1. Operationele activiteiten van het eerste semester van 2013

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Vastned Retail Belgium neemt toe in het eerste halfjaar van 2013 en bedraagt € 1,32 per aandeel vergeleken met € 1,30 in het eerste semester van vorig boekjaar. Dit betekent een stijging met 1,5 % per aandeel. De daling van de huurinkomsten door de verkoop van circa 3 % van de vastgoedportefeuille in december 2012 (3 buitenstedelijke baanwinkelpanden gelegen in Hasselt, Beaumont en Mons en een retailpark in Andenne) wordt in 2013 gecompenseerd door lagere vastgoedkosten en verminderde financieringskosten.

Voor het eerst sinds de economische crisis op wereldvlak heeft toegeslaan, is deze ook merkbaar voor het winkelgebeuren in België. Dit resulteert in lagere omzetcijfers voor de huurders (mede door de ongunstige weersomstandigheden, een daling van 22 %² voor de kledingindustrie in het eerste kwartaal 2013) alsook in uitgestelde expansieplannen, stagnerende of zelfs dalende huurprijzen en leegstand, voornamelijk op secundaire locaties. Positieve noot is wel dat het consumentenvertrouwen in België - in tegenstelling tot andere Europese landen - nagenoeg op peil blijft. De prime rents van de binnenstadswinkels in de topsteden Antwerpen en Brussel blijven in het eerste semester van 2013 stabiel op € 1.850/m²/jaar.

In het eerste semester van 2013 heeft Vastned Retail Belgium 8 **huurovereenkomsten** hernieuwd voor een huurvolume van circa 718.000 €/jaar. Ten opzichte van het thans geldende huurprijsniveau zal het huurprijsniveau vanaf de eerstkomende vervaldag met 19 % toenemen. Bij de binnenstadswinkels is een gemiddelde huurtoename van 30 % gerealiseerd en bij de baanwinkels van 9 %.

In de binnenstad zijn twee nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor een huurvolume van circa 237.000 €/jaar met een gemiddelde huurgroei van 29 %. Op baanwinkellocaties is slechts één nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een kleine oppervlakte, waarbij de nieuwe huurprijs stabiel is gebleven.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium is (bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille) quasi ongewijzigd gebleven in het eerste semester van 2013. De markthuren en rendementen³ zijn vrij stabiel gebleven. Voor baanwinkels is het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 7,1 % op 30 juni 2013 (6,9 % op 31 december 2012) en voor binnenstadswinkels 5,5 % (5,4 % op 31 december 2012).

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

² Website Retaildetail: "Vijfde minder omzet bij kledingwinkels dit voorjaar" artikel dd. 21 mei 2013.

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
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium



Namen - 2.332 m²

De grootste meerwaarde in de vastgoedportefeuille van de bevak in de binnenstad is gerealiseerd door de samenvoeging van verschillende units in het **winkelcomplex Jardin d'Harscamp** in het centrum van Namen. In het eerste kwartaal van 2013 heeft Club haar winkel gemoderniseerd en hiervan gebruik gemaakt om deze uit te breiden van 317 m² naar 478 m². In het tweede kwartaal van 2013 heeft het Belgische modehuis Mayerline een nieuwe winkel van 254 m² in het centrum geopend. Voor beide verhuringen is het huurprijsniveau met zo'n 45 % gestegen ten opzichte van de eerder geldende huurvoorwaarden voor de betreffende oppervlakte. De reële waarde van de galerij is hierdoor in de eerste jaarthelft van 2013 met 18 % toegenomen. Bij aankoop van deze binnenstedelijke galerij eind 2011 door Vastned Retail Belgium stond 38 % van de verhuurbare oppervlakte leeg. Momenteel is slechts één kleinere unit van 101 m² niet verhuurd (4 % van de verhuurbare oppervlakte).

Naamswijziging

Vastgoedbevak Intervest Retail heeft op 24 april 2013 haar naam gewijzigd in **Vastned Retail Belgium**. Deze naamswijziging geeft aan dat inzake het vastgoedinvesteringsbeleid de bevak zich aansluit op de strategie van haar Nederlandse grootaandeelhouder Vastned. Ook op operationeel vlak wordt een versterkte synergie tussen de landen waar Vastned actief is, nagestreefd door middel van regelmatig overleg inzake diverse operationele aangelegenheden.

Vastned, het beursgenoteerde Europese vastgoedfonds met focus op "venues for premium shopping", is actief in Nederland, Frankrijk, België, Spanje en Turkije (Istanbul) met een belegd vermogen van circa € 2,0 miljard. Vastned is sinds 1999 grootaandeelhouder van de bevak en daarvoor reeds betrokken bij haar rechtsvoorganger en heeft momenteel een aandelenbelang van 65,5 %.

In de aangescherpte strategie richt Vastned zich op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Nieuwe acquisities zullen plaatsvinden in binnensteden met sterke winkelgebieden die een authentieke winkelbeleving mogelijk maken. Vastned Retail Belgium sluit zich aan bij deze strategie en wenst hiermee optimaal in te spelen op het wijzigend retaillandschap. Het directe rendement van dergelijke investeringen op toplocaties in de binnenstad is op kortetermijn lager dan het rendement van baanwinkels. Vastned Retail Belgium streeft ernaar om het aandeel high street shops op toplocaties te doen groeien van 50 % van de totale portefeuille tot minimaal 65 % van de portefeuille met het oog op het bekomen van een lager risicoprofiel.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

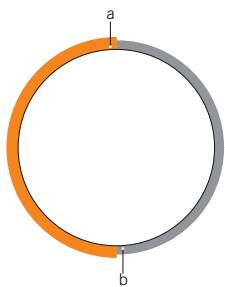
vastned
Retail Belgium

1.2. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2013

Vastgoedbevak Vastned Retail Belgium 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.

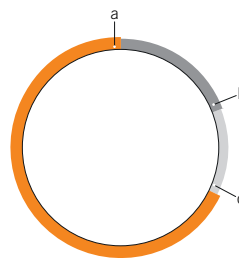
Op 30 juni 2013 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand



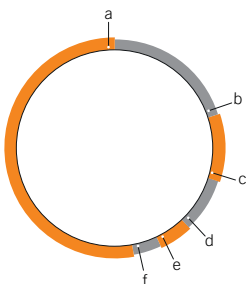
- a • 50% Baanwinkels & shopping centra
- b • 50% Binnenstadswinkels

Geografische spreiding



- a • 68% Vlaanderen
- b • 19% Wallonië
- c • 13% Brussel

Spreiding naar aard van huurders



- a • 53% Kleding, schoenen en accessoires
- b • 20% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c • 10% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d • 8% Voedingspecialzaken en warenhuizen
- e • 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f • 4% Overige

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	357.925	359.183	367.236
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	366.873	368.162	376.417
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	149.873	151.041	161.773
Bezettingsgraad (%)	95,7 %	97,3 %	97,8 %

Op 30 juni 2013 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 358 miljoen (€ 359 miljoen op 31 december 2012). De daling in het eerste semester van 2013 is voornamelijk het gevolg van de verkoop van twee kleine baanwinkelpanden, gelegen in Scherpenheuvel en Sint-Job-in-'t-Goor, met een reële waarde van € 1,7 miljoen op 31 december 2012.

De bezettingsgraad⁴ van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2013 95,7 %. De daling met 1,6 % ten opzichte van 31 december 2012 is het gevolg van het beëindigen van een aantal tijdelijke verhuringen en de toenemende leegstand op secundaire locaties.

Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2013:

VASTGOEDDESKUNDIGE	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	€ 173.480
CB Richard Ellis	€ 175.584
de Crombrugge & Partners	€ 8.861
TOTAAL	€ 357.925



Leuven - 1.495 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.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

1.3. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2013⁵

Ondanks de economische crisis blijven in het eerste halfjaar van 2013 in België een aantal ketens expansief, hierbij o.m. Albert Heijn, Hunkemöller, Veritas, Action, Rituals, ZEB en JBC. Rituals heeft midden juni 2013 een binnenstadswinkel in de Leysstraat in Antwerpen geopend. ZEB en JBC hebben zich het voorbije semester gevestigd op het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge. Dit zijn twee voorbeelden van commerciële toppliggingen in de portefeuille van Vastned Retail Belgium die in de huidige crisis goed stand houden.

De belangrijkste nieuwe retailontwikkeling in 2013 is de opening van Les Dauphins in de stadsrand van Moeskroen. Ook vermeldenswaardig is de extra winkeloppervlakte (5.000 m²) in Shopping Nivelles. In Wijnegem is de uitbreiding van Wijnegem Shopping Center aan de gang.

Het beperkt aantal andere retailontwikkelingen wordt vertraagd door moeizame vergunningsprocedures en terughoudendheid van kandidaat-huurders.

Ook Vastned Retail Belgium heeft het voorbije halfjaar onderzocht dat gemeenten en steden steeds negatiever staan tegenover uitbreidingen of zelfs verfraaiingen van gebouwen of opwaarderingen van het bestaande winkelaanbod.

Vastned Retail Belgium voorziet dat de tweede jaarhelft van 2013 nog geen heropleving van de retailmarkt zal kennen en dat retailers - ondanks het stabiele consumentenvertrouwen - vrij pessimistisch zullen blijven.



Tielt-Winge - 18.866 m²

⁵ Bron: 'Market View March 2013' door CBRE

1.4. Analyse van de resultaten⁶

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste semester van 2013 € 10,9 miljoen (€ 11,1 miljoen). De daling met € 0,2 miljoen of circa 2 % ten opzichte van het eerste semester van vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van de verkoop van circa 3 % van de vastgoedportefeuille in december 2012 (3 buitenstedelijke baanwinkelpanden gelegen in Hasselt, Beaumont en Mons en een retailpark in Andenne), deels gecompenseerd door indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

De **vastgoedkosten** zijn 8 % gedaald en bedragen € 1,1 miljoen voor het eerste semester van 2013 (€ 1,2 miljoen) door lagere commerciële kosten, hoofdzakelijk makelaarscommissies.

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

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bevat de verkoop van twee kleine baanwinkelpanden, gelegen in Scherpenheuvel en Sint-Job-in-'t-Goor, met een reële waarde van € 1,7 miljoen op 31 december 2012.

In het eerste semester van 2013 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille nagenoeg constant gebleven. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** belopen € 0,3 miljoen vergeleken met een waardeverhoging van € 4,0 miljoen in het eerste halfjaar van 2012.

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 2013 - € 2,5 miljoen (- € 2,6 miljoen). De daling is het gevolg van de verkopen van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 11 miljoen in december 2012. De gemiddelde rentevoet van de bevak is voor het eerste semester van 2013 4,2 % inclusief bankmarges (4,1 %).

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste semester van 2013 de afname 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 € 1,4 miljoen (- € 1,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Vastned Retail Belgium voor het eerste semester van 2013 bedraagt € 8,4 miljoen (€ 10,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,7 miljoen (€ 6,6 miljoen) of een toename met € 0,1 miljoen of circa 1,5 % die voornamelijk voortvloeit uit indexaties en huurhernieuwingen in de bestaande vastgoedportefeuille en uit lagere vastgoedkosten en minder financieringskosten, wat de verminderde inkomsten door de verkoop van circa 3 % van de vastgoedportefeuille in december 2012 compenseert.
- ✓ Het **resultaat op de portefeuille** van € 0,2 miljoen (€ 4,6 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 € 1,5 miljoen (- € 1,1 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2013 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,32 (€ 1,30) of een stijging met 1,5 %.

⁶ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2012.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,66	3,68	1,97
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,32	2,62	1,30
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,48	46,29	44,50
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	47,25	48,07	46,28
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	46,36	47,61	45,72
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	51,13	47,60	51,00
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	12 %	3 %	15 %

De **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel bedraagt op 30 juni 2013 € 45,48 (€ 46,29 op 31 december 2012). De beurskoers noteert per 30 juni 2013 € 51,13, waardoor het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB, voorheen INTV) een premie van 12 % heeft ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt 35 % op 30 juni 2013 (33 % op 31 december 2012), berekend conform het KB van 7 december 2010. De toename is het gevolg van de uitkering van het dividend over boekjaar 2012 in mei 2013 voor een bedrag van € 13,3 miljoen.



Vilvoorde - 1.338 m²

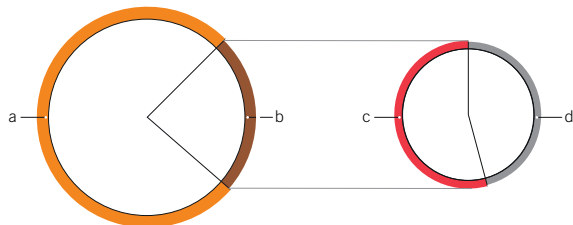
1.5. Financiële structuur op 30 juni 2013

Vastned Retail Belgium heeft op 30 juni 2013 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2013 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2013:

- ✓ Bedrag opgenomen financiële schulden: € 122 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ✓ 76 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar
- ✓ Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2014 en 2018

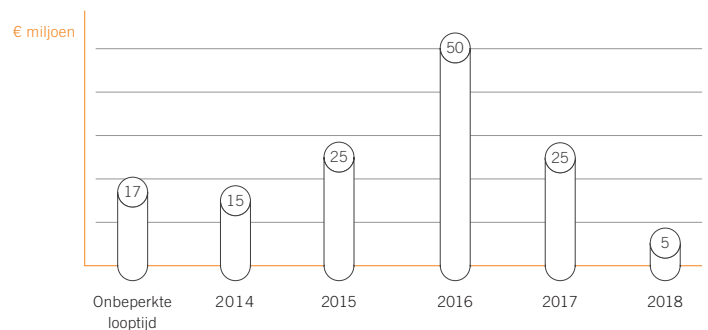
Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a • 76 % Langetermijnkrediet
- b • 24 % Kortetermijnkrediet
- c • 13 % Kredieten met onbeperkte looptijd
- d • 11 % Krediet dat vervalt op 1 januari 2014

In het eerste semester van 2013 heeft Vastned Retail Belgium een financiering verlengd van een krediet dat op vervaldag is gekomen op 15 april 2013 voor een bedrag van € 10 miljoen. Het bestaande krediet is bij dezelfde bankier geherfinancierd met een looptijd van 4,5 jaar en aan marktconforme voorwaarden. Hiermee heeft de bevak al haar herfinancieringen voor boekjaar 2013 reeds afgerond.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



- ✓ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ € 15 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ 74 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 26 % een variabele rentevoet
- ✓ Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,4 jaar
- ✓ Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2013: 4,2 % incl. bankmarges (4,1 % voor het eerste semester van 2012)
- ✓ Waarde van de financiële derivaten: € 4,5 miljoen negatief
- ✓ Beperkte schuldgraad van 35 % (33 % op 31 december 2012) (wettelijk maximum: 65 %)

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

1.6. Risico's voor de resterende maanden van 2013

Vastned Retail Belgium schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2013 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 2013 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 2013.
- ✓ **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 2013 bestaat 74 % van de opgenomen leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 26 % van de leningportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on)verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.7. Vooruitzichten voor 2013

Vastned Retail Belgium heeft, als enige Belgische vastgoedbevak, een kwalitatief sterke positie op de allerbeste stadslocaties uitgebouwd. Vastned Retail Belgium wenst haar positie op deze binnenstedelijke locaties nog te versterken, met een duidelijke focus op kwaliteitslocaties in grotere steden. De portefeuille bestaat voor 50 % uit baanwinkels en 50 % uit binnenstadslocaties waaronder een aantal toplocaties in de grotere steden. Gezien de beperkte schuldgraad van 35 % heeft de bevak een zeer comfortabele positie om vlot in te spelen op kansen die zich eventueel zouden kunnen voordoen.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2013 verwacht Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2013 een brutodividend per aandeel tussen € 2,58 en € 2,68 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,62 voor boekjaar 2012). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2013 (€ 51,13) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 5,0 % en 5,2 %.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
Huurinkomsten	10.894	11.073
Met verhuur verbonden kosten	-64	-62
NETTOHUURRESULTAAT	10.830	11.011
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	312	397
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-312	-397
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	15	0
VASTGOEDRESULTAAT	10.845	11.011
Technische kosten	-260	-278
Commerciële kosten	-86	-145
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-83	-85
Beheerskosten van het vastgoed	-632	-636
Andere vastgoedkosten	-81	-105
VASTGOEDKOSTEN	-1.142	-1.249
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.703	9.762
Algemene kosten	-525	-555
Andere operationele opbrengsten en kosten	62	49
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	9.240	9.256
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-46	494
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	282	4.006
Ander portefeuilleresultaat	-2	66
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.474	13.822
Financiële opbrengsten	0	1
Netto interestkosten	-2.485	-2.626
Andere financiële kosten	-6	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.442	-1.167
FINANCIËEL RESULTAAT	-1.049	-3.794
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	8.425	10.028
Belastingen	-18	-16
NETTORESULTAAT	8.407	10.012

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
NETTORESULTAAT	8.407	10.012
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.702	6.593
Portefeuilleresultaat	234	4.566
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	1.471	-1.147
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.407	10.012
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2013	30.06.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,66	1,97
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,66	1,97

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
NETTORESULTAAT	8.407	10.012
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	791	100
GLOBAALRESULTAAT	9.198	10.112
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	9.198	10.112
Minderheidsbelangen	0	0

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2013	31.12.2012
Vaste activa	358.560	359.792
Immateriële vaste activa	9	4
Vastgoedbeleggingen	357.925	359.183
Andere materiële vaste activa	623	602
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.713	3.142
Activa bestemd voor verkoop	1.022	1.999
Handelsvorderingen	246	245
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	163	161
Kas en kasequivalenten	518	216
Overlopende rekeningen	764	521
TOTAAL ACTIVA	361.273	362.934

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.3. Verkorte geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2013	31.12.2012
Eigen vermogen	230.972	235.080
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	230.972	235.080
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	121.169	115.020
Nettoresultaat van het boekjaar	8.407	18.664
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	130.301	127.854
Langlopende verplichtingen	103.969	94.648
Langlopende financiële schulden	100.014	89.517
<i>Kredietinstellingen</i>	100.000	89.500
<i>Financiële leasing</i>	14	17
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.800	4.998
Andere langlopende verplichtingen	115	118
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	40	15
Kortlopende verplichtingen	26.332	33.206
Kortlopende financiële schulden	22.005	27.399
<i>Kredietinstellingen</i>	22.000	27.394
<i>Financiële leasing</i>	5	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	662	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.393	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	202	210
Overlopende rekeningen	1.070	929
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	361.273	362.934

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	216	379
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.182	6.460
Operationeel resultaat	9.474	13.822
Betaalde interesten	-2.440	-2.488
Andere niet-operationele elementen	1.354	-1.240
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-1.612	-3.297
✓ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	41	42
✓ Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen	46	-494
✓ Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	22	44
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-282	-4.006
✓ Ander portefeuilleresultaat	2	-66
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-1.442	1.167
✓ Overige niet-kasstroomverrichtingen	1	16
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-594	-337
✓ Beweging van activa	-213	-323
✓ Beweging van verplichtingen	-381	-14
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.326	-976
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-66	-88
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-144	-1.017
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	2.614	185
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-78	-56
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.206	-5.357
Terugbetaling van leningen	-12.394	-220
Opname van leningen	17.500	7.650
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-3	-2
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-3	64
Betaling van dividenden	-13.306	-12.849
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	518	506

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

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 2011	97.213	4.183	91.035	36.308	228.739
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2012			100	10.012	10.012
Overboekingen door resultaatverwerking 2011:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			23.513	-23.513	0
Overboeking van 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
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 van 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

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		Totaal	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Huurinkomsten	5.429	5.345	5.465	5.728			10.894	11.073
Met verhuur verbonden kosten	-15	-17	-49	-45			-64	-62
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-1	0	16	0			15	0
VASTGOEDRESULTAAT	5.413	5.328	5.432	5.683			10.845	11.011
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	5.180	5.024	5.080	5.279	-1.020	-1.047	9.240	9.256
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	1	-46	493			-46	494
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	753	3.145	-471	861			282	4.006
Ander portefeuilleresultaat	22	13	-24	53			-2	66
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	5.955	8.183	4.539	6.686	-1.020	-1.047	9.474	13.822
Financieel resultaat					-1.049	-3.794	-1.049	-3.794
Belastingen					-18	-16	-18	-16
NETTORESULTAAT	5.955	8.183	4.539	6.686	-2.087	-4.857	8.407	10.012

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Totaal	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	202.087	198.973	155.838	168.263	357.925	367.236
Investeringswaarde van vastgoed- beleggingen	207.139	203.947	159.734	172.470	366.873	376.417
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	33.573	33.644	116.300	128.129	149.873	161.773
Bezettingsgraad (%)	95,4 %	99,1 %	96,0 %	96,6 %	95,7 %	97,8 %

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

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 2012.

IFRS 13 - Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard zal de disclosure verplichtingen van de bevak wijzigingen, afhankelijk van de classificatie van de vastgoedbeleggingen in level 1, 2 of 3. Deze disclosures zullen opgenomen worden in het jaarverslag over boekjaar 2013. IFRS 9 - Financial instruments is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2015 en zal bijkomende disclosures vragen in het jaarverslag over boekjaar 2015.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
Saldo einde vorig boekjaar	359.183	362.213
Investerings in de portefeuille	144	1.017
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.684	0
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	282	4.006
Saldo einde halfjaar	357.925	367.236

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 2013 onderstaande inningstermijnen:

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	20.168	21.056
Tussen één en vijf jaar	24.856	20.885
Meer dan 5 jaar	280	354
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	45.304	42.295

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2013 is gegeven in paragraaf 1.5 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2013 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in toelichting 24 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2012.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2013.

Haljaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2013 tot 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.7. Verslag van de commissaris

VASTNED RETAIL BELGIUM 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 2013

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 Vastned Retail Belgium NV, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013.

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

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

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 - *Beoordeling van tussentijds 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 ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

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 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 29 juli 2013

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
01.01.2013 tot 30.06.2013

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 29 juli 2013.

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.vastnedretailbelgium.be