

2015



HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL
VERSLAG

vastned 
Retail Belgium

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

- Focus op premium city high street shopstrategie blijft rode draad in activiteiten.
- Verwerving van een premium city high street shop in de Schuttershofstraat in Antwerpen voor een investeringsbedrag van € 4 miljoen.
- Aanvang van toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop van 3.000 m² in de Zonnestraat in Gent.
- Desinvestering van drie niet-strategische winkelpanden in Brugge, Dilsen en Vilvoorde.
- Op 30 juni 2015 bestaat 51% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 18% uit high street shops en 31% uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).
- Realisatie van 14 verhuurtransacties die circa 10% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 26% tot gevolg.
- Bezettingsgraad op 30 juni 2015: 96% (98% op 31 december 2014).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 4 miljoen of circa 1%¹ in eerste semester van 2015, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de premium city high street shops in de grotere steden.
- Herfinancieringen voor boekjaar 2015 volledig afgerond met een betere spreiding van de vervaldagen als resultaat.
- Daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat in het eerste semester van 2015 tot € 1,21 per aandeel (€ 1,34 voor eerste semester van 2014) voornamelijk door lagere huurinkomsten ten gevolge van de desinvestering in 2014 van circa 12% van de vastgoedportefeuille.
- Beperkte schuldgraad van 33% op 30 juni 2015.
- Verwacht brutodividend 2015 tussen € 2,35 en € 2,45 per aandeel.

1 Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

Inhoudstafel

1.	Tussentijds jaarverslag van het eerste semester van 2015	4
1.1	Operationeel resultaat	4
1.2	Verhuuractiviteiten	5
1.3	Investerings, herontwikkelingen en desinvesteringen	7
1.4	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille	8
1.5	Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2015	10
1.6	Analyse van de resultaten	12
1.7	Financiële structuur op 30 juni 2015	14
1.8	Risico's voor de resterende maanden van 2015	15
1.9	Vooruitzichten voor 2015	16
2.	Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	17
2.1	Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	17
2.2	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	18
2.3	Verkorte geconsolideerde balans	19
2.4	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	20
2.5	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	21
2.6	Toelichting bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	22
2.7	Verslag van de commissaris	27
2.8	Financiële kalender	28
3.	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	28

1. Tussentijds jaarverslag van het eerste semester van 2015

Vastned Retail Belgium blijft ook in het eerste semester van 2015 trouw aan haar investeringsstrategie om te focussen op premium city high street shops. Dit zijn de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de vastgoedportefeuille uit high street shops, zijnde de binnenstadswinkels buiten de premium steden en de non-high street shops die de retailparken en baanwinkels omvatten.

In Antwerpen is in dat kader een pand in de Schuttershofstraat verworven en in de Zonnestraat in Gent staat een toonaangevende herontwikkeling

en restauratie op stapel. In dezelfde lijn past de desinvestering van drie niet-strategische winkelpanden in Brugge, Dilsen en Vilvoorde. Op 30 juni 2015 bestaat 51% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops.

De strategische focus op premium city high street shops vertaalt zich in de aantrekkingskracht van de panden voor sterke huurders en de stijging van de gemiddelde huurprijs bij het hernieuwen van huurovereenkomsten. Het succes van de strategische focus blijkt ook uit de 98% bezettingsgraad in dit segment en de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

1.1 Operationeel resultaat

De structurele herschikking in de portefeuille met de accentverschuiving naar meer kwalitatieve panden heeft op korte termijn een minder gunstige impact op de huurinkomsten en bijgevolg op het operationeel uitkeerbaar resultaat van de vennootschap. Op lange termijn resulteert dit evenwel in een meer kwaliteitsvolle portefeuille.

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Vastned Retail Belgium neemt dan ook af in het eerste halfjaar van 2015 en bedraagt € 6,1 miljoen ten opzichte van € 6,8 miljoen in het eerste halfjaar van 2014. Deze daling van

€ 0,7 miljoen is voornamelijk te wijten aan lagere huurinkomsten (€ 1,0 miljoen) ten gevolge van de desinvestering in 2014 van circa 1,2% van de vastgoedportefeuille, deels gecompenseerd door de verwerving van een premium high street shop in Gent in het derde kwartaal van 2014, alsook door lagere vastgoedkosten (€ 0,3 miljoen) en gedaalde financieringskosten (€ 0,2 miljoen).

Per aandeel komt dit neer op een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,21 vergeleken met € 1,34 in het eerste semester van vorig boekjaar.

1.2 Verhuuractiviteiten

In het eerste semester van 2015 heeft Vastned Retail Belgium **14 verhuurtransacties** gerealiseerd die circa 10% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 26% tot gevolg. De verhuuractiviteiten geven duidelijk aan dat locaties in de

premium cities in trek zijn bij toonaangevende retailers in het hoge segment. 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 te vergroten.

Nieuwe verhuringen

In het eerste semester van 2015 zijn er 6 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 0,8 miljoen op jaarbasis. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 30% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. Deze 6 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 4% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

De **premium cities** blijven standhouden en voor de beste locaties in deze steden betalen toonaangevende retailers hogere prijzen. Op de Schuttershofstraat in Antwerpen kan Vastned Retail Belgium een mooie huurgroei realiseren met nieuwkomer Manila Grace, een Italiaans damesmodemerkt uit het hogere segment. Deze huurovereenkomst gaat in tijdens het tweede semester van 2015 na het vertrek van huidige huurder Pain de Sucre.

Bij de herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop in de **Zonnestraat in Gent**, zal door Vastned Retail Belgium een huurgroei van meer dan 50% gerealiseerd worden. Eind 2016 wordt AS Adventure de nieuwe huurder van dit pand.

In het segment van de **non-high street shops** verliet op 1 januari 2015 Décor Heytens 4 van haar baanwinkellocaties: Huy, Kuurne, La Louvière en Montignies. De winkels in Huy en La Louvière zijn ondertussen al opnieuw verhuurd met een huurstijging van gemiddeld 10%. Ook deze transacties wijzen erop dat retailers met expansieplannen geloven in de kwaliteit en ligging van de panden van Vastned Retail Belgium.

Gent, Zonnestraat na herontwikkeling



Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In het eerste semester van 2015 zijn er bij Vastned Retail Belgium 8 huurovereenkomsten hernieuwd voor een huurvolume van circa € 1,1 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 23% hoger dan de huidige huur van de bestaande huurovereenkomsten. Deze 8 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 6% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

De grootste huurstijging is gerealiseerd in een **premium city high street shop** in Brussel waar de huur met circa 57% stijgt. Deze hernieuwing bewijst nogmaals dat

investeren in dé beste winkelstraten van dé allermooiste steden in België loont.

De andere 7 huurhernieuwingen hebben plaatsgevonden in **non-high street shops** (retailparken en baanwinkels). Op primaire locaties zijn nog steeds huurstijgingen gerealiseerd van meer dan 20% (Tielt-Winge, Kampenhout, Jemappes). Op secundaire locaties is het huurniveau behouden, wat mogelijks een teken kan zijn dat de markt stabiliseert na een periode van neerwaartse prijsaanpassingen.

Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad**² van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2015 96% ten opzichte van 98% op 31 december 2014. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille exclusief panden in renovatie bedraagt op 30 juni 2015 97% ten opzichte van 98% op 31 december 2014. De daling van de bezettingsgraad in het eerste semes-

ter van 2015 bij de premium city high street shops is het gevolg van de acquisitie van Schuttershofstraat 22 in Antwerpen waar gestart is met het creëren van een grote winkeloppervlakte voor het aantrekken van een luxe-retailer, waarmee de onderhandelingen momenteel lopende zijn.

BEZETTINGSGRAAD	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Premium city high street shops	98%	100%	99%
High street shops	92%	94%	90%
Non-high street shops (retailparken en baanwinkels)	96%	98%	97%
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	96%	98%	96%
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille exclusief panden in renovatie	97%	98%	97%

Antwerpen, Schuttershofstraat 22



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 Investerings, herontwikkelingen en desinvesteringen

Vastned Retail Belgium heeft in het eerste semester van 2015 een premium city high street shop verworven in het historisch hart van Antwerpen, gelegen **Schuttershofstraat 22** voor een bedrag van € 4 miljoen. Door de combinatie met het reeds in portefeuille zijnde pand op nummer 24 vormt het geheel 220 m² op de begane grond en 310 m² op de eerste verdieping. Hiermee kan de vennootschap een mooie grote winkeloppervlakte creëren op een toplocatie in een luxueuze winkelstraat en kan ze inspelen op de toenemende vraag naar grotere winkeloppervlaktes van luxe-retailers.

Vastned Retail Belgium heeft tevens haar plannen bekend gemaakt voor de toonaangevende **herontwikkeling** en grondige restauratie van een premium city high street shop in de **Zonnestraat in Gent**, aanvankelijk van stoffenwinkel Franchomme & Cie, gebouwd door architect Maurice Fétu in 1922. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de vennootschap om het winkelpand op deze toplocatie opnieuw haar karaktervolle uitstraling te bezorgen. Zo zal de vide van de eerste verdieping opengemaakt worden zodat ze opnieuw zicht geeft op de prachtige art deco glas-in-loodkoepels. Ook de buitengevel wordt grondig aangepakt en zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat hersteld. Voor dit project doet Vastned Retail Belgium een beroep op Karuur Architecten uit Antwerpen. De geplande herontwikkeling en restauratie ten bedrage van circa € 2 miljoen past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om te investeren in premium city high street shops. Eind 2016 wordt AS Adventure de nieuwe huurder van dit pand.

In het eerste semester van 2015 heeft Vastned Retail Belgium **drie niet-strategische winkelpanden gelegen in Brugge, Dilsen en Vilvoorde** verkocht voor een totaal bedrag van € 4,5 miljoen. Het betreft een totale winkeloppervlakte van 6.275 m². De nettoverkoopprijs ligt gemiddeld circa 6% boven de boekwaarde op 31 december 2014, die € 4,2 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). De gebouwen maken 1% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

Vastned Retail nv³, de Nederlandse meerderheidsaandeelhouder van Vastned Retail Belgium, heeft voorts een premium city high street shop verworven die gelegen is in de **Korte Gasthuisstraat 17** en tegen een marktconforme huur op lange termijn is verhuurd aan één van de nieuwe merken van H&M, met name "&- Other Stories". Deze premium city high street shop heeft een winkeloppervlakte van circa 1.100 m² verdeeld over twee verdiepingen (begane grond 700 m² en de eerste verdieping 400 m²). De Korte Gasthuisstraat is één van de populaire winkelstraten van Antwerpen met retailers als Superdry, COS, Scotch & Soda en SuperTrash. Korte Gasthuisstraat 17 ligt in het midden van deze bekende winkelstraat. Naast Korte Gasthuisstraat 17 bezit Vastned Retail Belgium Korte Gasthuisstraat 27 dat verhuurd is aan de Belgische high-end fashionretailer Terre Bleue.

Antwerpen, Korte Gasthuisstraat 17



3 Korte Gasthuisstraat 17 is via Vastned Retail nv verworven en niet via Vastned Retail Belgium, omdat het aandeel H&M in de portefeuille van Vastned Retail Belgium dan groter zou worden dan 20% van de huurinkomsten wat conform artikel 30 §1 van de wet van 12 mei 2014 op de gereguleerde vastgoedvennootschappen niet is toegestaan.

1.4 Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2015

Op 30 juni 2015 bestaat 51% van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium uit premium city high street shops, dit zijn de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge (49% op 31 december 2014). 18% van de portefeuille bestaat uit high street shops (19% op 31 december 2014), dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden. Het overige retailvastgoed, dit zijn de retailparken en baanwinkels, maakt 31% uit van de vastgoedportefeuille (32% op 31 december 2014).

Op 30 juni 2015 bedraagt de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** € 361 miljoen (€ 357 miljoen op 31 december 2014). De stijging in het eerste semester van 2015 met € 4 miljoen volgt voornamelijk uit enerzijds, de verwerving van een premium city high street shop in de Schuttershofstraat 22 in Antwerpen voor € 4 miljoen en de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 4 miljoen, en is anderzijds gecompenseerd door de verkoop van drie niet strategische winkelpanden met een totale reële waarde van € 4 miljoen.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	361.074	356.536	358.710
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	370.101	365.450	367.678
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	109.218	111.594	143.805



Antwerpen, Korte Gasthuisstraat 17

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium is toegenomen met € 4 miljoen of 1% in het eerste semester van 2015 (bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2014). Voor de premium city high street shops is de reële waarde gestegen met circa 3%, voor de high street shops en non-high street shops heeft zich een daling voorgedaan van circa 1%.

De markthuren en rendementen⁴ zijn aangescherpt in het eerste semester van 2015, voornamelijk voor de premium city high street shops. Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap daalt licht met 10 basispunten.

Op 30 juni 2015 is het gemiddelde rendement in de portefeuille van Vastned Retail Belgium 4,6% voor premium city high street shops (4,8% op 31 december 2014), 6,1% voor high street shops (6,1% op 31 december 2014) en 5,6% voor non-high street shops (5,7% op 31 december 2014).

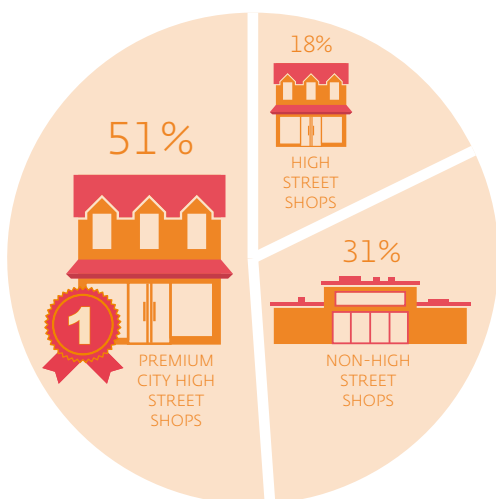
4 Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

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.

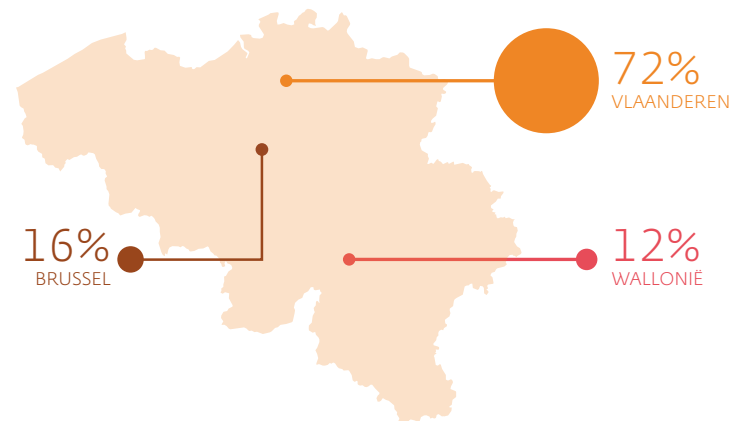
Op 30 juni 2015 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand

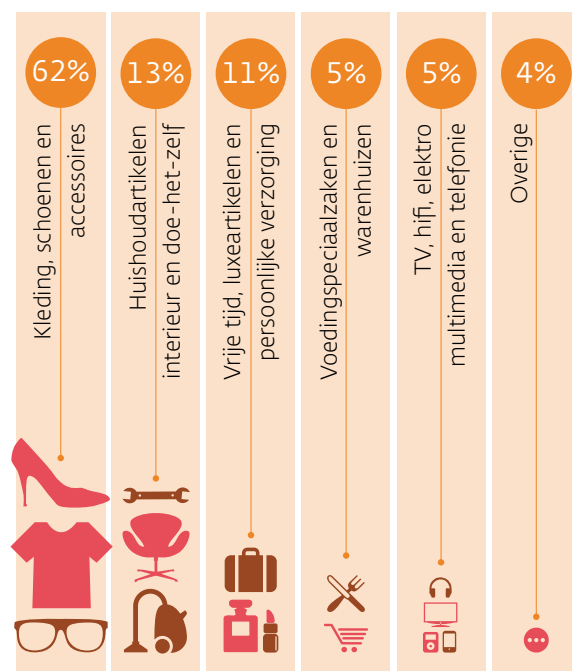


Vastned Retail Belgium wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in high street shops in België waarbij het aandeel van het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grotere steden meer dan 50% bedraagt van de gehele vastgoedportefeuille. Vastned Retail Belgium meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de meest authentieke en unieke belevingswaarde en tevens als beleggingsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.

Geografische spreiding



Spreiding naar aard van huurders



Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2015:

VASTGOEDDESKUNDIGE	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	159.491
CB Richard Ellis	201.583
Totaal	361.074

1.5 Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2015⁵

Wonen, werken, winkelen

Beleving is de boodschap, zowel in de binnenstad als in het winkelcentrum. Winkelen staat niet los van andere maatschappelijke functies: wonen, werken en vrije tijd. Vooral in de binnensteden krijgt men te maken met complementaire functies.

De digitalisering is niet meer weg te denken uit het dagelijks leven en mobiliteit neemt een steeds belangrijker plaats in wonen, werken en winkelen. Sinds kort bevindt België zich in de top 10 van groeiende e-commerce landen. Deze recente evolutie van e-commerce in België laat zich voelen in het winkelgedrag van de consument en heeft ook een impact op het winkellandschap.

De consument heeft verschillende winkelbehoeften. Convenience vindt hij online, snel en efficiënt aankopen kan op een retailpark met ruime parking en voor de beleving met wat extra cultuur en toerisme trekt hij naar de binnenstad.

De impact van e-commerce moet echter niet overdreven worden. In premium city high street shops kan e-commerce zelfs een versterkend effect hebben. Retailers investeren immers meer en meer in flagshipstores op toplocaties in combinatie met een online-aanbod.

Steeds meer gevestigde winkelketens zetten ook de stap naar de periferie. Ze kunnen er grotere oppervlaktes huren aan lagere prijzen, waardoor ze ook meer beleving en sfeer in de winkelinrichting kunnen brengen. Wat zich vertaalt in een hogere besteding per klant gezien de klanten langer in de winkel blijven.

Met het online gebeuren worden de toplocaties naast de binnenstedelijke centra en de periferie, steeds belangrijker. Een gevolg is het terugplooiën op de betere gedeeltes van de beste handelskernen. Voor kleinere steden wordt het wel moeilijker, daar is er meer leegstand en is er een correctie gaande in de huurprijzen.

Huurdersmarkt

De focus op toplocaties vertaalt zich in mooie huurprijzen en een beperkte leegstand. De markt ondervindt een opwaartse druk op huurprijzen in premium city high streets shops en een neerwaartse druk op huurprijzen in secundaire locaties.

Algemeen genomen valt een toenemend take up volume te noteren versus 2014. Take up is het grootst in Vlaanderen, gevolgd door Wallonië en dan Brussel. In Vlaanderen en Wallonië is retail warehousing het grootste segment, in Brussel trekken de high streets het grootste volume aan.

Vooral in de high streets en in retail warehousing zijn er hoge transactievolumes, in shoppingcenters kampt men met een afname. Transacties in premium city high street shops bevestigen de hoge vraag van retailers naar toplo-

caties terwijl de vraag naar secundaire en tertiaire locaties afneemt. Bijna $\frac{3}{4}$ van het transactievolume is opgetekend in de zgn. big six (Brussel, Antwerpen, Gent, Luik, Brugge en Hasselt). Hierbij spannen Antwerpen en Brussel de kroon.

Niettegenstaande het aantal verhuurtransacties stijgt, blijft het niettemin lager dan het vijfjaarlijkse gemiddelde. De gemiddelde waarde van de verhuurtransacties is eveneens onder het vijfjaarlijkse gemiddelde gebleven. De grootste transacties hebben op de retailparken plaatsgevonden.

Voor de premium shoppingcenters zijn de yields onveranderd gebleven, weliswaar met een licht neerwaartse druk, ook voor de premium units. De yields voor retailparken houden stand, met een mogelijk neerwaartse trend het komende halfjaar.

5 Bronnen: The Belgian Retail Market, Pulse Spring 2015, JLL; Marketbeat, Retail Snapshot, Q1 2015, Cushman & Wakefield; Retail Update newsletter, verschillende nummers januari-juni 2015; Trends, dossier investeren in vastgoed, 11/06/2015.

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

Investeringsmarkt

Winkelvastgoed is nog steeds een Belgische aangelegenheid. In de eerste 5 maanden van 2015 tekenden de Belgen voor ongeveer twee derde van het investeringsvolume in winkelvastgoed. Het verkoopproces duurt langer dan vroeger. Investeerders richten hun pijlen vooral op topproducten op toplocaties waarvoor het leegstandsrisico toch heel beperkt is.

Op de investeringsmarkt is een goede vraag aanwezig van lokale en buitenlandse investeerders, weliswaar voor kleinere high street shops. Verwacht wordt dat verschillende shoppingcenters en portfolio deals zullen afgewerkt worden in de resterende maanden van 2015 waardoor de activiteit op de markt zal toenemen.

De grote activiteit van investeerders vertaalt zich in stevige prijzen. Yields staan onder neerwaartse druk.

Antwerpen, Schuttershofstraat 22 doorlopend naar de Kelderstraat



1.6 Analyse van de resultaten⁶

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste semester van 2015 € 9,9 miljoen (€ 10,9 miljoen). De daling met € 1,0 miljoen komt voornamelijk door, enerzijds, de desinvestering in 2014 van 19 niet-strategische winkelpanden (zijnde baanwinkels en high street shops op secundaire locaties) voor circa 12% van de vastgoedportefeuille, anderzijds gecompenseerd door de verwerving van een premium city high street shop in de binnenstad van Gent in juli 2014, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,0 miljoen voor het eerste semester van 2015 (€ 1,3 miljoen) en zijn, als gevolg van de desinvesteringen van 19 niet-strategische winkelpanden in 2014, gedaald op het vlak van onderhoudskosten, commerciële kosten, leegstandskosten en kosten ten laste van de eigenaar.

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

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,2 miljoen (€ 0,2 miljoen) en betreft de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van drie winkelpanden gelegen in Brugge, Dilsen en Vilvoorde met een totale reële waarde van € 4,2 miljoen (op 31 december 2014).

In het eerste semester van 2015 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille toegenomen. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** belopen € 4,3 miljoen (€ 0,7 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 2015 - € 1,9 miljoen (- € 2,1 miljoen) en daalt hiermee met € 0,2 miljoen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2014, voornamelijk door de combinatie van:

- de lagere kredietopname door de desinvestering van 19 niet-strategische winkelpanden in 2014
- de investering in premium city high street shops in Gent en Antwerpen
- de verbrekingsvergoeding om in het eerste semester van 2015 een krediet met vaste rentevoet om te zetten naar een krediet met variabele rentevoet (€ 0,3 miljoen), wat in de toekomst een lagere interestkost met zich mee zal brengen.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen is 3,5% inclusief bankmarges voor het eerste semester van 2015 (3,5%). Exclusief de verbrekingsvergoeding voor de herfinanciering is de gemiddelde rentevoet 3,0% in het eerste semester 2015.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste semester van 2015 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 € 0,4 miljoen (- € 1,0 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het eerste semester van 2015 bedraagt € 10,9 miljoen (€ 6,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,1 miljoen (€ 6,8 miljoen) of een afname met € 0,7 miljoen of circa 10% voornamelijk door de desinvestering eind 2014 van 19 niet-strategische winkelpanden met een daling van de huurinkomsten tot gevolg, deels gecompenseerd door lagere vastgoed- en financieringskosten
- het **resultaat op de portefeuille** van € 4,4 miljoen (€ 0,8 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 € 0,4 miljoen (- € 1,0 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2015 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,21 (€ 1,34) of een daling met circa 10%.

6 De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers op 30 juni 2014.

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	2,15	4,03	1,31
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,21	2,72	1,34
Nettowaarde (reële waarde) (€)	47,28	47,81	45,06
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	49,03	49,59	46,84
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	54,99	57,97	54,11
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	21%	20%

De **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel bedraagt op 30 juni 2015 € 47,28 (€ 47,81 op 31 december 2014). De beurskoers noteert per 30 juni 2015 € 54,99, waardoor het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) een premie van 16% heeft ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de GWV bedraagt 33% op 30 juni 2015 (31% op 31 december 2014). De toename is het gevolg van de uitkering van het dividend over boekjaar 2014 in mei 2015 voor een bedrag van € 13,8 miljoen.

EPRA - KERNCIJFERS ⁷	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,21	2,72	1,35
EPRA NAW per aandeel (€)	48,06	48,71	45,94
EPRA NNNAW per aandeel (€)	47,28	47,74	44,98
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	4,7%	4,9%	5,2%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,9%	5,1%	5,4%
EPRA Huurleegstandspercentage ⁸ (%)	3,3%	1,5%	3,4%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	16,7%	17,3%	17,9%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	16,0%	16,3%	16,9%

7 De commissaris heeft nagegaan of de "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van december 2014, 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.

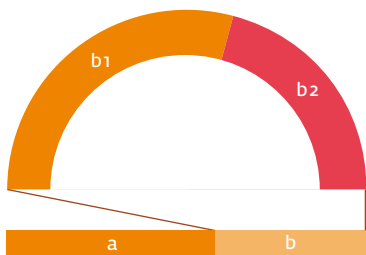
1.7 Financiële structuur op 30 juni 2015

Vastned Retail Belgium heeft op 30 juni 2015 haar herfinancieringen voor boekjaar 2015 volledig afgerond met een betere spreiding van de vervaldagen als resultaat. De vennootschap heeft een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2015 uit te voeren. De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2015 als volgt.

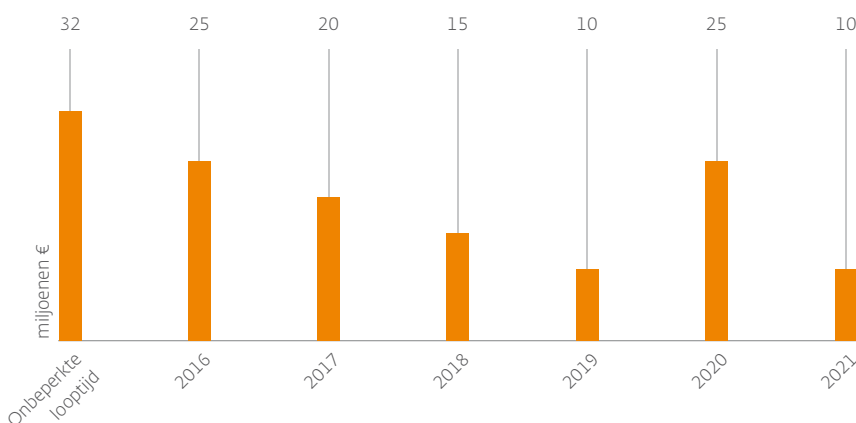
- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 112 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 58% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,7 jaar. 42% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarvan 24% kredieten met een onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen) en 18% een krediet dat op vervaldag komt in de eerste jaarhelft van 2016 (€ 25 miljoen). In boekjaar 2015 heeft Vastned Retail Belgium bijgevolg geen herfinancieringen van haar kredieten meer uit te voeren.
- Goed gespreide vervaldagen van de kredieten tussen 2016 en 2021.
- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen.
- € 25 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen.
- 66% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 34% heeft een variabele rentevoet. Op 30 juni 2015 heeft 80% van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet, 20% een variabele rentevoet.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,8 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2015: 3,5% incl. bankmarges (3,5% voor het eerste semester van 2014). Exclusief de verbrekingsvergoeding voor de herfinanciering is de gemiddelde rentevoet 3,0% in het eerste semester van 2015.
- Waarde van de financiële derivaten: € 4,0 miljoen negatief.
- Beperkte schuldgraad van 33% (31% op 31 december 2014) (wettelijk maximum: 65%).
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2015 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2015 voldoet de GVV aan deze convenanten.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

a	Langetermijnkredieten	58%
b	Kortetermijnkredieten	42%
b1	Kredieten met onbeperkte looptijd	24%
b2	Krediet dat vervalt in eerste semester 2016	18%



Vervaldagenkalender kredietlijnen



1.8 Risico's voor de resterende maanden van 2015

Vastned Retail Belgium schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2015 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 2015 fundamenteel kunnen beïnvloeden. Verder bestaan er op het vlak van het debiteurenrisico binnen de vennootschap 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 2015.

- **Evolutie van de interestvoeten**

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de vennootschap 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 2015 bestaat 80% van de opgenomen leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. 20% van de leningportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on)verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.9 Vooruitzichten voor 2015

Een constante vraag wordt verwacht op de premium markten zowel in verhuringen als investeringen voor de rest van 2015. Het gebrek aan premium investeringspanden zal naar verwachting uitmonden in een neerwaartse druk op de yields voor premium high streets en shoppingcenter yields.

Prime huurprijzen blijven over het algemeen stabiel, met enkele marginale dalingen van de huurprijzen op sommige high streets.

Aan de aanbodzijde is de pijlpijn van ontwikkelingsprojecten verbeterd, maar de restrictieve wetgeving blijft parten spelen. Zowel bij huurders als investeerders blijft de vraag stabiel.

Vastned Retail Belgium gaat in 2015 verder op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailpanden. De vennootschap heeft begin 2015 haar **investeringsstrategie** aangescherpt en wenst nu om op termijn voor minstens 75% geïnvesteerd te zijn in high street shops in België. Hierbij dient het aandeel van de premium city high street shops, zijnde het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge, meer dan 50% te bedragen van de gehele vastgoedportefeuille.

Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier en enkel voor niet-strategische high street shops 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.

In de voorbije 3 jaar is door het desinvesteren van non-high street shops (baanwinkelpanden en high street shops op secundaire locaties) een verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht, wat uitmondt in een lager risicoprofiel. Op korte termijn heeft dit voor gevolg dat het **operationeel uitkeerbaar resultaat** in 2015 beduidend lager zal liggen dan in 2014.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2015 verwacht Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2015 een **brutodividend** per aandeel tussen € 2,35 en € 2,45 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,72 voor boekjaar 2014). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2015 (€ 54,99) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 4,3% à 4,5%.

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1 Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	30.06.2015	30.06.2014
Huurinkomsten	9.856	10.901
Met verhuur verbonden kosten	-67	-77
NETTOHUURRESULTAAT	9.789	10.824
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.428	1.483 ⁹
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.428	-1.483 ⁹
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	20	20
VASTGOEDRESULTAAT	9.809	10.844
Technische kosten	-264	-319
Commerciële kosten	-85	-197
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-73	-112
Beheerskosten van het vastgoed	-632	-629
Andere vastgoedkosten	14	-89
Vastgoedkosten	-1.040	-1.346
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.769	9.498
Algemene kosten	-585	-557
Andere operationele opbrengsten en kosten	62	34
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.246	8.975
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	150	179
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.324	695
Ander portefeuilleresultaat	-108	-101
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.612	9.748
Financiële opbrengsten	3	0
Netto interestkosten	-1.928	-2.098
Andere financiële kosten	-5	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	369	-978
Financieel resultaat	-1.561	-3.082
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	11.051	6.666
Belastingen	-145	-15
NETTORESULTAAT	10.906	6.651

9 De vergelijkende cijfers zijn aangepast aan IFRIC 21 dat van toepassing is op de jaarrekening van 2015 (zie "Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers" in toelichting 2.6 van dit halfjaarlijks financieel verslag).

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

in duizenden €	30.06.2015	30.06.2014
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.144	6.818
Portefeuilleresultaat	4.366	773
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	396	-940
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	10.903	6.651
Minderheidsbelangen	3	0

RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2015	30.06.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,15	1,31
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,15	1,31
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,21	1,34

2.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2015	30.06.2014
NETTORESULTAAT	10.906	6.651
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	207	156
GLOBAALRESULTAAT	11.113	6.807
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.110	6.807
Minderheidsbelangen	3	0

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

2.3 Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2015	31.12.2014
VASTE ACTIVA	361.584	357.023
Immateriële vaste activa	2	3
Vastgoedbeleggingen	361.074	356.536
Andere materiële vaste activa	501	477
Handelsvorderingen en andere vaste activa	7	7
VLOTTENDE ACTIVA	4.193	5.391
Activa bestemd voor verkoop	390	4.156
Handelsvorderingen	272	163
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	707	213
Kas en kasequivalenten	319	339
Overlopende rekeningen	2.505	520
TOTAAL ACTIVA	365.777	362.414

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2015	31.12.2014
EIGEN VERMOGEN	240.266	242.967
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	240.096	242.800
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	127.797	120.910
Nettoresultaat van het boekjaar	10.903	20.494
Minderheidsbelangen	170	167
VERPLICHTINGEN	125.511	119.447
Langlopende verplichtingen	84.129	91.632
Langlopende financiële schulden	80.004	86.906
<i>Kredietinstellingen</i>	80.000	86.900
<i>Financiële leasing</i>	4	6
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.977	4.552
Andere langlopende verplichtingen	130	174
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	18	0
Kortlopende verplichtingen	41.382	27.815
Voorzieningen	109	205
Kortlopende financiële schulden	32.105	19.256
<i>Kredietinstellingen</i>	32.100	2.250
<i>Financiële leasing</i>	5	6
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	0	17.000
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.284	7.209
Andere kortlopende verplichtingen	591	136
Overlopende rekeningen	2.293	1.009
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	365.777	362.414

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

2.4 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2015	30.06.2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	339	1.860
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	4.893	6.625
Operationeel resultaat	12.612	9.748
Betaalde interesten	-1.585	-2.027
Anderen niet-operationele elementen	-148	-1.043
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-4.777	152
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	32	37
• Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-150	-179
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-74	-91
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.324	-695
• Ander portefeuilleresultaat	108	101
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-369	979
• Overige niet-kasstroomverrichtingen	0	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-1.209	-205
• Beweging van activa	-801	-227
• Beweging van verplichtingen	-408	22
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.997	3.842
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-55	0
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-4.339	0
Investeringsactiviteiten in bestaande vastgoedbeleggingen	-90	-46
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8.227	3.897
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-746	-9
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.910	-10.737
Terugbetaling van leningen	-20.650	0
Opname van leningen	26.600	2.700
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-2	-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-44	24
Betaling van dividenden	-13.814	-13.458
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	319	1.590

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

2.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2013	97.213	4.183	121.877	12.194	0	235.467
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2014			156	6.651		6.807
Overboekingen door resultaatverwerking 2013:						
Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			-2.911	2.911		0
Overboeking 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	0	228.816
Balans op 31 december 2014	97.213	4.183	120.910	20.494	167	242.967
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2015			207	10.903		11.113
Overboekingen door resultaatverwerking 2014:						
Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			7.935	-7.935		0
Overboeking variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1.240	1.240		0
Overige mutaties			-15	15		0
Dividend boekjaar 2014				-13.814		-13.814
Balans op 30 juni 2015	97.213	4.183	127.797	10.903	170	240.266

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

2.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening¹⁰

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Huurinkomsten	4.157	3.624	1.865	2.218	3.834	5.059			9.856	10.901
Met verhuur verbonden kosten	0	-13	-4	-9	-63	-55			-67	-77
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	0	-1	0	21	20			20	20
VASTGOEDRESULTAAT	4.157	3.611	1.860	2.209	3.792	5.024			9.809	10.844
OPERATIONEEL RESULTAAT VOÛR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.767	3.069	1.521	1.790	3.407	4.578		-449	8.246	8.975
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	106	0	44	179			150	179
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.443	1.468	-385	-1.180	-734	407			4.324	695
Ander portefeulieresultaat	-64	16	-1	-91	-43	-26			-108	-101
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	9.146	4.553	1.241	519	2.674	5.138		-449	12.612	9.748
Financieel resultaat								-1.561	-1.561	-3.082
Belastingen								-145	-145	-15
NETTORESULTAAT	9.146	4.553	1.241	519	2.674	5.138		-3.559	10.906	6.651
BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		TOTAAL			
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	185.606	141.027	63.096	77.541	112.372	140.142	112.372	140.142	361.074	358.710
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	190.247	144.553	64.673	79.480	115.181	143.645	115.181	143.645	370.101	367.678
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	21.520	18.930	11.937	23.204	75.761	101.671	75.761	101.671	109.218	143.805
Bezettingsgraad (%)	98%	99%	92%	90%	96%	97%	96%	97%	96%	96%

10 De cijfers van 2014 werden aangepast conform de verder gedetailleerde segmentering, toegepast vanaf 2015.

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 2014.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2015

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: Annual Improvements to IFRSs (2010-2012) (1/2/2015); Annual Improvements to IFRSs (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IAS 19 *Employee Benefits - Employee Contributions* (1/2/2015);

IFRIC 21 - *Levies* (1/7/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*. Deze interpretatie, die van toepassing is op de geconsolideerde jaarrekening van 2015, heeft geen belangrijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het

boekjaar door het gewijzigde moment van erkenning van de onroerende voorheffing met betrekking tot leegstaande ruimtes als schuld en kost in de loop van het boekjaar. De vennootschap kent geen andere overheidsheffingen waarbij de opname van een verplichting qua moment en omvang wijzigt onder toepassing van deze interpretatie.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2015

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV: IFRS 9 *Financial Instruments and subsequent amendments* (1/1/2018); IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (1/1/2016); IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers* (1/1/2017); 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); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception* (1/1/2016); Amendments to IFRS 10 and IAS 28 *Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture* (not yet endorsed in the EU); Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements - Disclosure Initiative* (1/1/2016); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements - Equity Method* (1/1/2016).

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30.06.2015				30.06.2014			
	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Balans op 1 januari	175.744	66.287	114.505	356.536	139.559	78.696	143.423	361.678
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	80	0	10	90	0	25	20	45
Aankopen van vastgoedbeleggingen	4.339	0	0	4.339	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-2.806	-1.409	-4.215	0	0	-3.708	-3.708
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.443	-385	-734	4.324	1.468	-1.180	407	695
Balans op 30 juni	185.606	63.096	112.372	361.074	141.027	77.541	140.142	358.710
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	190.247	64.673	115.181	370.101	144.553	79.480	143.645	367.678

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

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 2015 onderstaande inningstermijnen:

in duizenden €	30.06.2015	30.06.2014
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	18.066	20.894
Tussen één en vijf jaar	13.206	24.368
Meer dan 5 jaar	80	179
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	31.352	45.441

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2015 is gegeven in paragraaf 1.7 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

In 2015 heeft Vastned Retail Belgium de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen verder geoptimaliseerd. In het eerste halfjaar van 2015 zijn er twee kredietovereenkomsten afgesloten.

- Met één van haar bestaande financiers is de herfinanciering afgerond van € 35 miljoen kredietlijnen die op vervaldatum zouden komen eind 2016. De nieuwe financieringen hebben nu, naast een gedeelte kortlopende kredietlijnen, looptijden tot 2019 en 2021 en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden bij dezelfde financiële instelling.

- Verder is er in het eerste semester van 2015 een bestaande kredietovereenkomst verlengd voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar, eveneens aan marktconforme voorwaarden.

Hierdoor heeft de vennootschap haar financieringen voor het boekjaar 2015 reeds volledig afgerond.

In het eerste semester van 2015 heeft de vennootschap forward interest rate swaps aangekocht voor een notioneel bedrag van € 20 miljoen met looptijden van 5 en 6 jaar (zie infra overzicht reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2015).

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 €				30.06.2015		31.12.2014	
	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF							
Vaste activa							
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	7	7	7	7	
Vlottende activa							
Handelsvorderingen	A	2	272	272	163	163	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	708	708	213	213	
Kas en kasequivalenten	B	2	319	319	339	339	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF							
Langlopende verplichtingen							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	80.004	80.004	86.906	87.272	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	3.977	3.977	4.552	4.552	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	130	130	174	174	
Kortlopende verplichtingen							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	32.105	32.105	19.256	19.256	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	6.284	6.284	7.209	7.209	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	591	591	136	136	

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- 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.

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur
over de periode 01.01.2015 tot 30.06.2015

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.

Tabel: Reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2015

in duizenden €		Start-datum	Eind-datum	Rente-voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja/Nee	30.06.15
1	IRS	15/12/13	15/12/17	0,79%	€ 10.000	Nee	-178	-206
2	IRS	15/4/13	15/4/18	2,29%	€ 10.000	Nee	-619	-726
3	IRS	6/10/13	6/10/18	2,60%	€ 15.000	Nee	-1.217	-1.412
4	IRS	6/10/13	6/10/18	2,50%	€ 10.000	Nee	-777	-902
5	IRS	15/12/13	15/12/18	2,50%	€ 10.000	Nee	-813	-937
6	IRS	1/10/14	1/10/19	0,72%	€ 15.000	Nee	-275	-369
7	IRS	18/6/15	18/6/20	0,4850%	€ 5.000	Nee	-20	0
8	IRS	26/6/15	26/6/20	0,4900%	€ 5.000	Nee	-22	0
9	IRS	18/6/15	18/6/21	0,6425%	€ 10.000	Nee	-56	0
Andere langlopende financiële verplichtingen							-3.977	-4.552

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2015 een negatieve marktwaarde van - € 4,0 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 90 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Vastned retail Belgium classificeert op 30 juni 2015 geen enkele renteswap als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2015 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 2014.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2015 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in Toelichting 25 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2014.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2015.

2.7 Verslag van de commissaris

VASTNED RETAIL BELGIUM NV,
OPENBARE GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG INZAKE HET BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2015

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 verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2015, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het globaalresultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde 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, Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("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 verkorte geconsolideerde balans bedragen 365.777(000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 10.903(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.

Conclusie

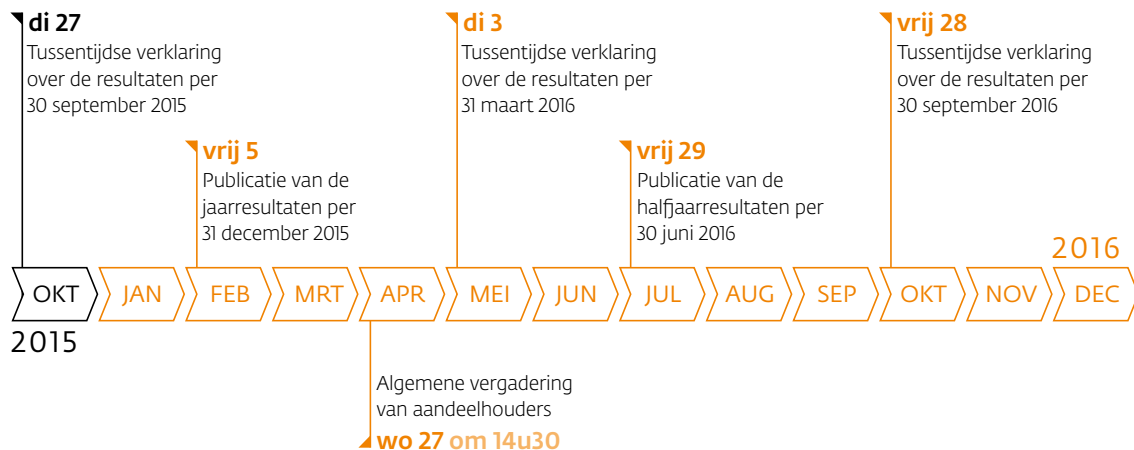
Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Vastned Retail Belgium NV, Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, niet, in alle materiële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

Antwerpen, 29 juli 2015

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door
Kathleen De Brabander

2.8 Financiële kalender



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, Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy De Raedt dat bij zijn weten,

- 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
- 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 2015.

Over Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in premium city high street shops (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge), high street shops (binnenstadswinkels buiten de premium steden) en in non-high street shops (retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit). De GVV wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in high street shops.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel +32 3 287 67 87, www.vastned.be