

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

2016

Inhoudstafel

1.	Tussentijds jaarverslag van het eerste semester van 2016	4
1.1.	Operationeel resultaat	4
1.2.	Verhuuractiviteiten	5
1.3.	Herontwikkeling premium city high street shop Zonnestraat in Gent	6
1.4.	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2016	7
1.5.	Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2016	9
1.6.	Analyse van de resultaten	11
1.7.	Financiële structuur op 30 juni 2016	13
1.8.	Risico's voor de resterende maanden van 2016	14
1.9.	Vooruitzichten voor 2016	15
1.10.	Organisatiestructuur	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.	Toelichtingen 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

Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2016 tot 30.06.2016

- Stevige verankering in segment van premium city high street shops blijft doelstelling.
- Op 30 juni 2016 bestaat 58% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 17% uit high street shops en 25% uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).
- Realisatie van 7 verhuurtransacties (waarvan 2 in premium city high street shops) die circa 3% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 9% tot gevolg.
- Werkzaamheden in kader van toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop van 3.000 m² in de Zonnestraat in Gent op schema.
- Bezettingsgraad op 30 juni 2016: 99% (98% op 31 december 2015).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 2 miljoen¹ in eerste semester van 2016 voornamelijk bij de premium city high street shops.
- Het operationeel uitkeerbaar resultaat in het eerste semester van 2016 is € 1,18 per aandeel (€ 1,21 voor eerste semester van 2015), een lichte daling voornamelijk door de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden.
- Beperkte schuldgraad van 30% op 30 juni 2016.
- Verwacht brutodividend 2016 tussen € 2,40 en € 2,50 per aandeel.
- Vastned Retail Belgium krijgt dedicated management.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2015.

1. Tussentijds jaarverslag van het eerste semester van 2016

Vastned Retail Belgium blijft ook in het eerste semester van 2016 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 non-high street shops die de retailparken en baanwinkels omvatten.

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 licht af in het eerste halfjaar van 2016 en bedraagt € 6,0 miljoen ten opzichte van € 6,1 miljoen in het eerste halfjaar van 2015. Deze daling van € 0,1 miljoen is voornamelijk te wijten aan lagere huurinkomsten (€ 0,8 miljoen) ten gevolge van de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden, goed voor circa 12% van de vastgoedportefeuille, deels gecompenseerd door de verwerving van 4 premium city high street shops in Antwerpen in 2015, alsook door lagere vastgoedkosten (€ 0,2 miljoen) en gedaalde financieringskosten (€ 0,4 miljoen).

Per aandeel komt dit neer op een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,18 vergeleken met € 1,21 in het eerste semester van vorig boekjaar.

↓ Schuttershofstraat 24, Antwerpen



↓ Graanmarkt 13, Antwerpen



1.2. Verhuuractiviteiten

In het eerste semester van 2016 heeft Vastned Retail Belgium **7 verhuurtransacties** gerealiseerd, waarvan 2 in premium city high street shops, die circa 3% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 9% tot gevolg.

In het eerste semester van 2016 zijn er 5 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 0,3 miljoen op jaarbasis. Het betreft 2 verhuringen van leegstaande winkels, 1 verhuring aansluitend op het vertrek van de vorige huurder, 1 verhuring aansluitend op een faillissement van de vorige huurder en 1 overname van een bestaande huurovereenkomst. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 10% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. Deze 5 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 1% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

In het eerste semester van 2016 zijn er bij Vastned Retail Belgium **2 huurovereenkomsten hernieuwd** met bestaande huurders voor een huurvolume van circa € 0,3 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 9% hoger dan de huidige huur van de bestaande huurovereenkomsten. Deze 2 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad**² van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2016 99% ten opzichte van 98% op 31 december 2015.

De daling van de bezettingsgraad in het eerste semester van 2016 bij de premium city high street shops van 100% naar 99% is het gevolg van het faillissement van de huurder van één van de winkeleenheden in de kelder-verdieping (652 m²) van een premium city high street shop in Brussel. De bezettingsgraad van de high street shops (98%) blijft stabiel en die van de non-high street shops (98%) is toegenomen met 2% door verhuringen.

Bezettingsgraad (exclusief panden in renovatie)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Premium city high street shops	99%	100%	98%
High street shops	98%	98%	92%
Non-high street shops (retailparken en baanwinkels)	98%	96%	96%
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99%	98%	97%

↓ Steenstraat 38, Brugge



↓ Steenstraat 80, Brugge



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. Herontwikkeling premium city high street shop Zonnestraat in Gent

De werkzaamheden in het kader van de toonaangevende **herontwikkeling** en **grondige restauratie** van een premium city high street shop van 3.000 m² in de **Zonnestraat in Gent**, verlopen volgens planning.

In de Zonnestraat in het winkelcentrum van Gent renoveert Vastned Retail Belgium een van haar historische premium city high street shops. Het pand in kwestie dateert van 1922 en verloor veel van zijn grandeur over de jaren heen. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de vastgoedvennootschap om het winkelpand opnieuw zijn karaktervolle uitstraling te bezorgen en zo ook de commerciële waarde van het pand te verhogen. Het interieur wordt in ere hersteld, valse plafonds worden uitgebroken waardoor de prachtige art deco glas-in-loodkoepels opnieuw zichtbaar worden en ook de buitengevel wordt zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat hersteld.

Met deze herontwikkeling gaat een investeringsbedrag van circa € 2 miljoen gepaard. In augustus 2016 wordt AS Adventure, een Belgische winkelketen gespecialiseerd in alles voor outdoor, vrije tijd en fashion, de nieuwe huurder van dit pand. De opening van de multi-brand outdoor winkel volgt in oktober.

Voor de afbraak en heropbouw van de aanpalende winkel werd de bouwvergunningsaanvraag in het eerste semester van 2016 ingediend.

↓ Zonnestraat 6-10, Gent



↓ Zonnestraat 6-10, Gent



1.4. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2016

Op 30 juni 2016 bestaat 58% 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 (58% op 31 december 2015). 17% van de portefeuille bestaat uit high street shops (17% op 31 december 2015), dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden. Het overige retailvastgoed, non-high street shops, zijnde de retailparken en baanwinkels, maakt 25% uit van de vastgoedportefeuille (25% op 31 december 2015).

Op 30 juni 2016 bedraagt de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** € 349 miljoen (€ 347 miljoen op 31 december 2015). De stijging in het eerste semester van 2016 met € 2 miljoen volgt voornamelijk uit de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille. De reële waarde van premium city high street shops stijgt met 1% en deze van non-high street shops met 0,8%. De reële waarde van de high street shops kent daarentegen een daling van 0,4%.

Vastgoedportefeuille	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	349.227	346.674	361.074
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	357.958	355.341	370.101
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	90.335	90.220	109.218

Het gemiddelde **rendement** in de portefeuille van de vastgoedvennootschap blijft gelijk op 5,4% in het eerste halfjaar van 2016. Op 30 juni 2016 is het gemiddelde rendement in de portefeuille van Vastned Retail Belgium 4,5% voor premium city high street shops (4,5% op 31 december 2015), 6,0% voor high street shops (5,9% op 31 december 2015) en 6,9% voor non-high street shops (6,9% op 31 december 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.

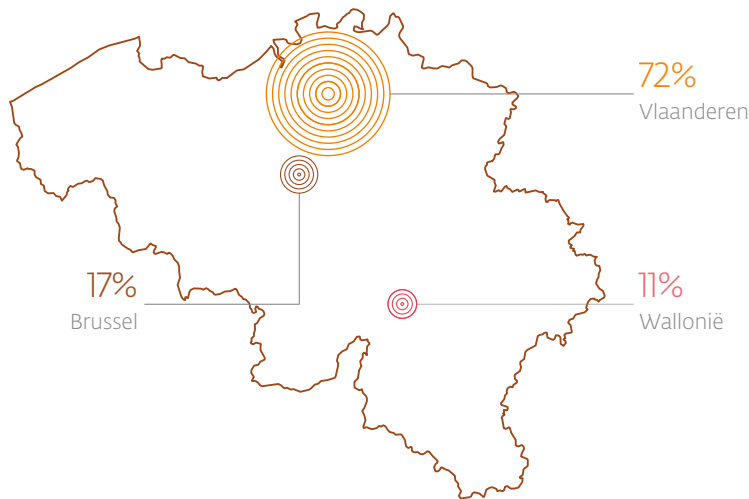
Op 30 juni 2016 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand

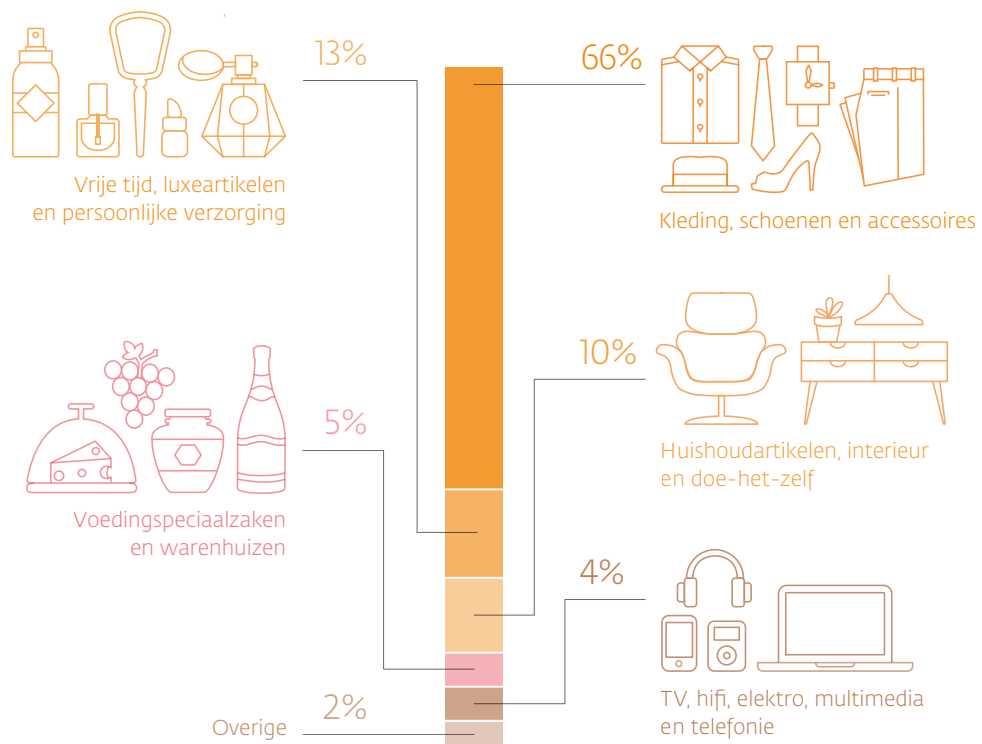


Vastned Retail Belgium wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in premium city high street shops in België. Vastned Retail Belgium meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de meest authentieke en unieke belevingswaarde en tevens als beleggingsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.

Geografische spreiding



Spreiding naar aard van huurders



Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2016:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	147.912
CB Richard Ellis	201.315
Totaal	349.227

1.5. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2016³

De Belgische economie

Het is onmiskenbaar dat de Belgische economie tijdens het eerste semester van 2016 te lijden had onder de terroristische aanslagen van 22 maart 2016. Ze zorgden voor een deuk in het consumentenvertrouwen en retailers merkten onmiddellijk een dalende omzet. Toch zetten de aanslagen niet aan tot pessimisme en verwachten retailers nog dit jaar volledig herstel. De Nationale Bank voorspelt dat het reële beschikbare inkomen van de Belg dit jaar met 1,4% zal stijgen en dat deze stijgende lijn de komende jaren verdergezet zal worden.

Verhuurmarkt

De polarisatie tussen secundaire steden en baanwinkelparken van de eerste generatie (oudere en minder gestructureerde baanwinkelpanden) enerzijds en de premium cities en goed gestructureerde baanwinkelparken anderzijds, neemt verder toe.

Verschillende factoren liggen aan de oorzaak. Solitaire baanwinkels en baanwinkelparken van de eerste generatie lijden onder de komst van nieuwe perifere projecten. Secundaire steden hebben te lijden onder moeilijke bereikbaarheid en beperkte en dure parkeergelegenheid. Bovendien hebben ze geen aanvullende waarde meer bij het groeiende, alomvattende en kwalitatieve winkelaanbod in de onmiddellijke periferie. Het huurniveau daalt in beide marktsegmenten en leegstand neemt er toe.

Wanneer de nieuwe wetgeving voor pop-up stores in voege treedt en handelshuurovereenkomsten van maximaal 1 jaar mogelijk worden, kan de leegstand in dit marktsegment tijdelijk verminderen maar zal het huurniveau vermoedelijk dalen.

De nieuwe baanwinkelparken – goed gestructureerde baanwinkelparken die architecturaal een mooi geheel vormen – en bestaande baanwinkelparken met voldoende omvang en een verscheidenheid aan huurders – bv. het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge – blijven aantrekkelijke winkelbestemmingen. Ze trekken expansieve retailers uit de binnenstad aan zoals H&M, Lola & Liza, AS Adventure of Veritas.

Shopping in de periferie wordt aangenaam en het discount-imago verdwijnt. Hier neemt het huurniveau toe tot € 160/m² voor winkels kleiner dan 1.000 m².

Premium cities hebben niet te lijden onder het winkelaanbod in de periferie omdat zij een aanvullende waarde hebben: beleving. Een dagje winkelen in de stad blijft een favoriete tijdsbesteding van menig consument.

³ Retail Focus 2016 en Cushman & Wakefield Marktupdate Q1 2016.

België blijft in trek bij internationale nieuwkomers (Uniqlo, Weekday, Kiko, NYX, JD Sports) en ze verkiezen premium cities voor de opening van hun flagship stores. Flagship stores zijn niet enkel een essentieel marketing tool voor nieuwkomers maar ook voor de e-commerce van bestaande ketens: deze winkels zorgen voor naamsbekendheid, vervullen de rol van showroom en versterken en bouwen het imago van een merk.

Enkel toplocaties in premium cities met een hoge passage komen in aanmerking. Het huurniveau blijft er sterk en leegstand is steeds van beperkte duur. Op de Antwerpse Meir en in de Brusselse Nieuwstraat noteren we prime rents tot € 1.850/m² voor winkels die kleiner zijn dan 200 m².

↓ Leysstraat 32, Antwerpen



↓ Meir 99, Antwerpen



↓ Veldstraat 23-27, Gent



↓ Louisalaan 7, Brussel



Investeringsmarkt

Het investeringsvolume blijft in de eerste jaarhelft beperkt, vnl. door een gebrek aan goede winkelpanden. De interesse van zowel nationale als buitenlandse investeerders gaat echter in stijgende lijn waardoor rendementen in premium cities een duik nemen.

Het investeringsvolume zal vermoedelijk groeien in de tweede jaarhelft met de verwachte verkopen van Médiacité in Luik en Toison d'Or en Dockx in Brussel.

1.6. Analyse van de resultaten⁴

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste semester van 2016 € 9,1 miljoen (€ 9,9 miljoen). De daling met € 0,8 miljoen komt voornamelijk door, enerzijds, de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden (zijnde baanwinkels en high street shops op secundaire locaties) voor circa 12% van de vastgoedportefeuille, anderzijds gecompenseerd door de verwerving van 4 premium city high street shops in Antwerpen in de loop van 2015, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhervormingen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 0,9 miljoen (€1,0 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen door een beperkter personeelsbestand voor het beheer van het vastgoed. De **algemene kosten** bedragen € 0,7 miljoen (€ 0,6 miljoen) en stijgen met € 0,1 miljoen ten opzichte van het eerste semester 2015.

In het eerste semester van 2016 is de **reële waarde** van de vastgoedportefeuille toegenomen. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** belopen € 2,0 miljoen (€ 4,3 miljoen) voornamelijk in premium city high street shops.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor het eerste halfjaar van 2016 € -1,5 miljoen (€ -1,9 miljoen) en daalt hiermee met € 0,4 miljoen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2015, voornamelijk door de desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden in 2015.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen is 3,1% inclusief bankmarges voor het eerste semester van 2016 (3,5%).

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste semester van 2016 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 € -0,2 miljoen (€ 0,4 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het eerste semester van 2016 bedraagt € 7,8 miljoen (€ 10,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,0 miljoen (€ 6,1 miljoen) of een afname met € 0,1 miljoen of circa 3% voornamelijk door de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden met een daling van de huurinkomsten tot gevolg, deels gecompenseerd door lagere vastgoed- en financieringskosten
- het **resultaat op de portefeuille** van € 2,0 miljoen (€ 4,4 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 € -0,2 miljoen (€ 0,4 miljoen).

↓ Schuttershofstraat 55, Antwerpen



↓ Huidevetterstraat 12, Antwerpen



4 De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor het eerste semester van 2015.

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2016 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,18 (€ 1,21) of een daling met circa 2,4%.

Kerncijfers per aandeel	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,53	3,01	2,15
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,18	2,51	1,21
Nettowaarde (reële waarde) (€)	47,17	48,14	47,28
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,87	49,90	49,03
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	52,50	55,97	54,99
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	11%	16%	16%

De **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel bedraagt op 30 juni 2016 € 47,17 (€ 48,14 op 31 december 2015). De beurskoers noteert per 30 juni 2016 € 52,50, waardoor het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) een premie van 11% heeft ten opzichte van deze netto-waarde (reële waarde). De **schuldgraad** van de GVV bedraagt 30% op 30 juni 2016 (28% op 31 december 2015). De toename is het gevolg van de uitkering van het dividend over boekjaar 2015 in mei 2016 voor een bedrag van € 12,7 miljoen.

EPRA - Kerncijfers*	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,18	2,52	1,21
EPRA NAW per aandeel (€)	48,09	49,02	48,06
EPRA NNNAW per aandeel (€)	47,17	48,14	47,28
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	4,8%	4,8%	4,7%
EPRA Aangepast NIR (%)	5,0%	4,9%	4,9%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,4%	1,8%	3,3%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	17,4%	16,2%	16,7%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	16,6%	16,0%	16,0%

* 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 gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

↓ Leysstraat 17, Antwerpen



↓ Schuttershofstraat 32, Antwerpen



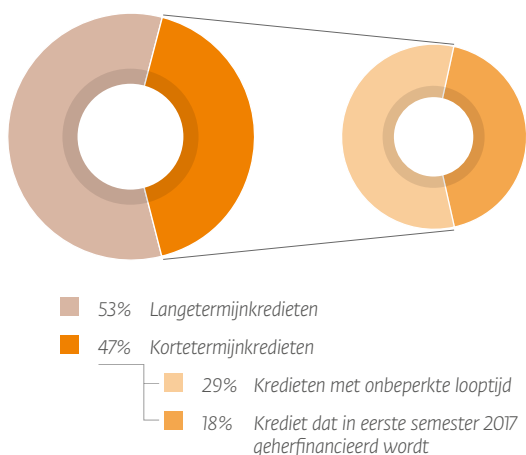
1.7. Financiële structuur op 30 juni 2016

Vastned Retail Belgium heeft op 30 juni 2016 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2016 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2016 als volgt.

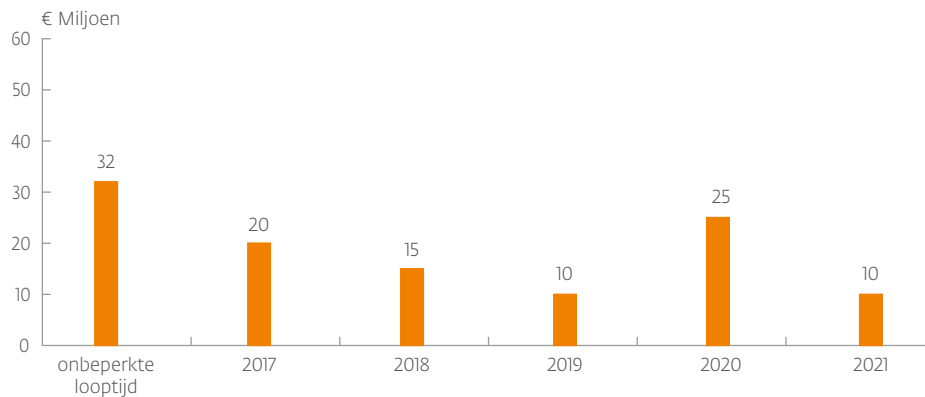
- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 103 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 53% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,3 jaar.
- 47% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarvan 29% kredieten met een onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen) en 18% een krediet dat op vervaldag komt in de eerste jaarhelft van 2017 (€ 20 miljoen). In boekjaar 2016 heeft Vastned Retail Belgium bijgevolg geen herfinancieringen van haar kredieten meer uit te voeren.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2017 en 2021.
- Spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen.
- € 9 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen.
- 80% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 20% heeft een variabele rentevoet. Op 30 juni 2016 heeft 87% van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet, 13% een variabele rentevoet.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,8 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2016: 3,1% incl. bankmarges (3,5% voor het eerste semester van 2015).
- Waarde van de financiële derivaten: € 4,4 miljoen negatief.
- Beperkte schuldgraad van 30% (28% op 31 december 2015) (wettelijk maximum: 65%).
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2016 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2016 voldoet de GVV aan deze convenanten.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



1.8. Risico's voor de resterende maanden van 2016

Vastned Retail Belgium schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016 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 2016 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 2016.

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 kredietportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2016 bestaat 87% van de opgenomen kredietportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. 13% van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on)verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.9. Vooruitzichten voor 2016

De investeringsstrategie van Vastned Retail Belgium focust verder op premium city high street shops in België. Dit is het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten van grote steden. Premium cities hebben een historische binnenstad met toeristische aantrekkingskracht. Ze kennen een positieve demografische groei, de koopkracht is er groter dan in provinciale steden en ze huisvesten verschillende nationale en internationale instellingen en universiteiten.

Voor retailers zijn topwinkellocaties meer dan ooit cruciaal. Hun aanwezigheid in deze steden versterkt hun naamsbekendheid en imago wat bijdraagt tot het behalen van een optimale omzet en duurzame winstmarges. Zij zijn dan ook bereid een hoge huur te betalen om op deze locaties aanwezig te zijn.

De huidige vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium bestaat voor 58% uit deze premium city high street shops in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Een groei tot 75% wordt vooropgesteld.

Door de focus op een beperkt aantal stadskernen te leggen, groeit de marktkennis van het asset team van Vastned Retail Belgium waardoor opportuniteiten goed ingeschat kunnen worden.

Naast de high street shops in premium cities is er in de vastgoedportefeuille ook ruimte voor andere kwalitatief goede retailvastgoedinvesteringen zoals premium baanwinkelparken en goed gelegen supermarkten of high street shops in middelgrote en kleinere steden, bijvoorbeeld aan het Gouden Kruispunt in Tielt Winge of de inner-city shops in het historische centrum van Luik.

Investerings

Het aanbod aan gepaste investeringsobjecten aan marktconforme voorwaarden is beperkt. Het management team van Vastned Retail Belgium staat in nauw contact met makelaars en lokale eigenaars zodat interessante investeringsdossiers bestudeerd kunnen worden.

Herontwikkelingen

Een verdere groei in het premium segment kan eveneens gerealiseerd worden door renovatie en opwaardering van panden in de bestaande portfolio.

In de Zonnestraat in het winkelcentrum van Gent renoveert Vastned Retail Belgium een van haar historische premium city high street shops. In augustus 2016 wordt AS Adventure de nieuwe huurder van dit pand.

Desinvesteringen

Met de huidige, kwalitatief hoogstaande portefeuille van de vastgoedvennootschap maken desinvesteringen geen prioriteit van de strategie uit. Desalniettemin worden opportunistische desinvesteringen van non-premium winkelpanden – zoals niet-strategische high street shops in kleinere steden en niet-strategische baanwinkels of retailparken – overwogen.

Brutodividend boekjaar 2016

Op basis van de halfjaarResultaten en forecasts per 30 juni 2016 verwacht Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2016 een brutodividend per aandeel tussen € 2,40 en € 2,50 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,51 voor boekjaar 2015). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2016 (€ 52,50) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 4,6% à 4,8%.

1.10. Organisatiestructuur

Gezien de recent veranderde structuur van de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses is in goed overleg besloten dat Vastned Retail Belgium en Intervest Offices & Warehouses ieder een volledig eigen management krijgen tijdens het derde kwartaal van 2016.

De huidige ceo, Jean-Paul Sols en cfo, Inge Tas zullen per 1 augustus 2016 de samenwerking met Vastned Retail Belgium beëindigen en volledig beschikbaar zijn voor Intervest Offices & Warehouses.

In de nieuwe structuur van Vastned Retail Belgium gaan Rudi Talemans en Taco de Groot samen de ceo-functie vervullen. Rudi Talemans is momenteel coo van Vastned Retail Belgium en lid van het directiecomité. Taco de Groot is thans ceo van Vastned Retail en lid van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium.

Reinier Walta, cfo van Vastned Retail en lid van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium, gaat de cfo-functie van Vastned Retail Belgium vervullen.

Daarnaast heeft Vastned Retail Belgium een financieel manager aangesteld die de nieuwe cfo, Reinier Walta, bij de dagelijkse werkzaamheden gaat ondersteunen.

De asset managers, die reeds volledig in dienst zijn bij Vastned Retail Belgium, blijven ook in de nieuwe structuur bij Vastned Retail Belgium in dienst.

↓ Graanmarkt 13, Antwerpen



2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde winst-en-verliesrekening

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
Huurinkomsten	9.076	9.856
Met verhuur verbonden kosten	-63	-67
NETTOHUURRESULTAAT	9.013	9.789
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.270	1.428
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.270	-1.428
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	23	20
VASTGOEDRESULTAAT	9.036	9.809
Technische kosten	-195	-264
Commerciële kosten	-104	-85
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-74	-73
Beheerskosten van het vastgoed	-502	-632
Andere vastgoedkosten	-11	14
Vastgoedkosten	-886	-1.040
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.150	8.769
Algemene kosten	-661	-585
Andere operationele opbrengsten en kosten	9	62
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.498	8.246
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	150
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.001	4.324
Ander portefeuilleresultaat	10	-108
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.508	12.612
Financiële opbrengsten	4	3
Netto-interestkosten	-1.477	-1.928
Andere financiële kosten	-3	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-225	369
Financieel resultaat	-1.701	-1.561
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.807	11.051
Belastingen	-22	-145
NETTORESULTAAT	7.785	10.906

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
NETTORESULTAAT	7.785	10.906
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	5.978	6.144
Portefeuilleresultaat	2.011	4.366
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-204	396
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.785	10.903
Minderheidsbelangen	0	3
Balansgegevens per aandeel		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,53	2,15
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,53	2,15
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,18	1,21

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
NETTORESULTAAT	7.785	10.906
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	207
GLOBAALRESULTAAT	7.785	11.113
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.785	11.110
Minderheidsbelangen	0	3

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2016	31.12.2015
Vaste activa	349.725	347.196
Immateriële vaste activa	0	1
Vastgoedbeleggingen	349.227	346.674
Andere materiële vaste activa	496	519
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	2.596	1.082
Handelsvorderingen	150	151
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	106	106
Kas en kasequivalenten	381	272
Overlopende rekeningen	1.959	553
TOTAAL ACTIVA	352.321	348.278
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	239.533	244.495
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	239.533	244.495
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	130.352	127.797
Nettoresultaat van het boekjaar	7.785	15.302
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	112.788	103.783
Langlopende verplichtingen	64.833	69.775
Langlopende financiële schulden	60.000	65.200
<i>Kredietinstellingen</i>	60.000	65.200
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.374	4.149
Andere langlopende verplichtingen	115	131
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	344	295
Kortlopende verplichtingen	47.955	34.008
Voorzieningen	278	278
Kortlopende financiële schulden	43.350	30.280
<i>Kredietinstellingen</i>	43.350	30.280
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.001	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	591	630
Overlopende rekeningen	1.735	782
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	352.321	348.278

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	272	339
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	5.661	4.893
Operationeel resultaat	9.508	12.612
Betaalde interesten	-1.501	-1.585
Andere niet-operationele elementen	246	-148
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-1.693	-4.777
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	33	32
• Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-150
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	60	-74
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.001	-4.324
• Ander portefeuilleresultaat	-10	108
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	225	-369
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-407	-1.209
• Beweging van activa	-182	-801
• Beweging van verplichtingen	-225	-408
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-659	2.997
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-9	-55
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	0	-4.339
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-554	-90
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	8.227
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-96	-746
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.893	-7.910
Terugbetaling van leningen	-25.000	-20.650
Opname van leningen	32.870	26.600
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-16	-2
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	0	-44
Betaling van dividenden	-12.747	-13.814
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	381	319

2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
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	3	11.113
Overboekingen door resultaatverwerking 2014:						
Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			7.935	-7.935		0
Overboeking van 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
Balans op 31 december 2015	97.213	4.183	127.797	15.302	0	244.495
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2016				7.785		7.785
Overboekingen door resultaatverwerking 2015:						
Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			2.309	-2.309		0
Overboeking variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			196	-196		0
Overige mutaties			50	-50		0
Dividend boekjaar 2015				-12.747		-12.747
Balans op 30 juni 2016	97.213	4.183	130.352	7.785	0	239.533

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst-en-verliesrekening

BEDRIJFSEGMENTERING	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
Huurinkomsten	4.367	4.157	1.750	1.865	2.960	3.834			9.076	9.856
Met verhuur verbonden kosten	-6	0	0	-4	-57	-63			-63	-67
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	0	0	-1	23	21			23	20
VASTGOEDRESULTAAT	4.361	4.157	1.750	1.860	2.926	3.792			9.036	9.809
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.993	3.767	1.524	1.521	2.574	3.407	-593	-449	7.498	8.246
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	106	0	44			0	150
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.554	5.443	-231	-385	678	-734			2.001	4.324
Ander portefeuilieresultaat	40	-64	5	-1	-35	-43			10	-108
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	5.586	9.146	1.298	1.241	3.216	2.674	-593	-449	9.508	12.612
Financieel resultaat							-1.701	-1.561	-1.701	-1.561
Belastingen							-22	-145	-22	-145
NETTORESULTAAT	5.586	9.146	1.298	1.241	3.216	2.674	-2.316	-2.155	7.785	10.906
BEDRIJFSEGMENTERING: KERNCIJFERS										
in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	TOTAAL				
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	201.480	185.606	59.367	63.096	88.380	112.372	349.227	361.074		
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	206.517	190.247	60.851	64.673	90.589	115.181	357.958	370.101		
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	22.740	21.520	11.508	11.937	56.087	75.761	90.335	109.218		
Bezettingsgraad (%)	99%	98%	98%	92%	98%	96%	99%	96%		

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 2015.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2016

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: IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (1/1/2016); 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 IAS 1 *Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative* (1/1/2016); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements – Equity Method* (1/1/2016).

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2016

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 15 *Revenue from Contracts with Customers* (1/1/2018); IFRS 16 *Leases* (1/1/2019); IAS 7 *Statement of cash flows – Amendments as result of the Disclosure initiative* (1/1/2017); IAS 12 *Income Taxes – Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses* (1/1/2017).

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30.06.2016				30.06.2015			
	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	199.392	59.580	87.702	346.674	175.744	66.287	114.505	356.536
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	534	18	0	552	80	0	10	90
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	4.339	0	0	4.399
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	-2.806	-1.409	-4.215
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.554	-231	678	2.001	5.443	-385	-734	4.324
Balans op 30 juni	201.480	59.367	88.380	349.227	185.606	63.096	112.372	361.074
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	206.517	60.851	90.589	357.958	190.247	64.673	115.181	370.101

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.

Op 30 juni 2016 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 21,4% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. Op basis van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigt H&M 19,4%. De FSMA heeft aan Vastned Retail Belgium een afwijking verstrekt aan de begrenzing van 20% overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoedgeheel. In het licht van deze toegestane afwijking, mag de schuldratio overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet niet meer bedragen dan 33%. Op 30 juni 2016 is de schuldgraad van Vastned Retail Belgium 30%. Voormelde afwijking werd bekomen voor 2 jaar, tot oktober 2017.

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 2016 onderstaande inningstermijnen:

in duizenden €	30.06.2016	30.06.2015
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	17.992	18.066
Tussen één en vijf jaar	22.226	13.206
Meer dan 5 jaar	25	80
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	40.223	31.352

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2016 is gegeven in paragraaf 1.7. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

In het eerste semester van 2016 heeft Vastned Retail Belgium geen herfinancieringen doorgevoerd en heeft evenmin financiële derivaten aan- of verkocht.

In het tweede semester van 2016 zijn er geen herfinancieringen uit te voeren door de vennootschap.

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			30.06.2016		31.12.2015	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	2	2	2	2
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	150	150	151	151
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	106	106	106	106
Kas en kasequivalenten	B	2	381	381	272	272
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	60.000	60.000	65.200	65.200
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.374	4.374	4.149	4.149
Andere langlopende verplichtingen	A	2	115	115	131	131
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	43.350	43.350	30.280	30.280
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.001	2.001	2.038	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	591	591	630	630

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

De financiële instrumenten van Vastned Retail Belgium stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn vermeld in het Jaarverslag 2015 in Toelichting 19 Financiële instrumenten.

Tabel: Reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2016

in duizenden €		Start- datum	Eind- datum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja/Nee	30.06.2016
1	IRS	15/12/13	15/12/17	0,79%	10.000	Nee	-168	-187
2	IRS	15/4/13	15/4/18	2,29%	10.000	Nee	-481	-562
3	IRS	6/10/13	6/10/18	2,60%	15.000	Nee	-1.028	-1.136
4	IRS	6/10/13	6/10/18	2,50%	10.000	Nee	-662	-728
5	IRS	15/12/13	15/12/18	2,50%	10.000	Nee	-717	-773
6	IRS	1/10/14	1/10/19	0,72%	15.000	Nee	-530	-392
7	IRS	18/6/15	18/6/20	0,4850%	5.000	Nee	-163	-82
8	IRS	26/6/15	26/6/20	0,4900%	5.000	Nee	-165	-82
9	IRS	18/6/15	18/6/21	0,6425%	10.000	Nee	-460	-207
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>								
Andere langlopende financiële verplichtingen					90.000		-4.374	-4.149
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.374	-4.149

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2016 een negatieve marktwaarde van € -4,4 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 90 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Vastned Retail Belgium classificeert op 30 juni 2016 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 2016 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 2015.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2016 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in Toelichting 25 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2015.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2016.

2.7. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Vastned Retail Belgium nv over de beoordeling van de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2016

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers en de balans ("de balans") van Vastned Retail Belgium nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen per 30 juni 2016 nagekeken, alsmede de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkort geconsolideerd globaalre-sultaat, het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht en het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 352.321 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 7.785 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "*Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit.*" Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 26 juli 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Vennoot

*Handelend in naam van een BVBA

17CW0009

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), Taco de Groot, Reinier Walta, Peggy Deraedt, Anka Reijnen en EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, 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
- de gegevens in het tussentijds jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het tussentijds jaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 25 juli 2016.

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 (binnenstadwinkels 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 premium city high street shops.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Taco de Groot, Rudi Taelmans of Reinier Walta, T +32 3 287 67 87, www.vastned.be