



## Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2017 tot 30.06.2017

- Het EPRA resultaat<sup>1</sup> in het eerste semester van 2017 is € 1,24 per aandeel (€ 1,18 voor het eerste semester van 2016).
- Verdere uitvoering van de strategie om op termijn het aandeel core city assets in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.
- Op 30 juni 2017 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (binnenstadswinkels, retailparken en baanwinkels).
- Realisatie van 13 verhuurtransacties die circa 8% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.
- Bezettingsgraad op 30 juni 2017: 98% (98% op 31 december 2016).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 13,5 miljoen<sup>2</sup> in het eerste semester 2017, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de core city assets.
- Beperkte schuldgraad van 28% op 30 juni 2017.
- Verwacht bruto dividend 2017 tussen € 2,40 en € 2,50 per aandeel.

<sup>1</sup> In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden voortaan de door Vastned Retail Belgium gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) opgenomen. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in het hoofdstuk "Alternative Performance Measures" van het Jaarverslag 2016. Ook is er op de website [www.vastned.be](http://www.vastned.be) een apart Lexicon met betrekking tot deze APM's beschikbaar. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" niet langer bruikbaar en werd deze gewijzigd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat".

<sup>2</sup> Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2016.

## Inhoudsopgave

1.	Tussentijds jaarverslag van het eerste semester 2017	p. 3
1.1.	Operationeel resultaat	p. 3
1.2.	Verhuuractiviteiten	p. 3
1.3.	Herontwikkeling en desinvesteringen	p. 4
1.4.	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2017	p. 4
1.5.	Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2017	p. 7
1.6.	Analyse van de resultaten	p. 8
1.7.	Financiële structuur op 30 juni 2017	p. 9
1.8.	Risico's voor de resterende maanden van 2017	p. 11
1.9.	Vooruitzichten voor 2017	p. 11
2.	Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	p. 13
2.1.	Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	p. 13
2.2.	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	p. 14
2.3.	Verkorte geconsolideerde balans	p. 15
2.4.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	p. 16
2.5.	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	p. 17
2.6.	Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	p. 18
2.7.	Verslag van de commissaris	p. 25
2.8.	Financiële kalender	p. 26
3.	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	p. 26

## 1. Tussentijds jaarverslag van het eerste semester van 2017

Vastned Retail Belgium blijft ook in het eerste semester van 2017 trouw aan haar investeringsstrategie om te focussen op core city assets. Dit zijn de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de vastgoedportefeuille uit mixed retail locations, zijnde de binnenstadswinkels buiten de premium steden, de retailparken en de baanwinkels.

### 1.1. Operationeel resultaat

In het eerste halfjaar van 2017 is er een stijgende trend waarneembaar in de huurinkomsten bij een quasi gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

Het EPRA resultaat van Vastned Retail Belgium neemt toe in het eerste halfjaar van 2017 en bedraagt € 6,3 miljoen ten opzichte van € 6,0 miljoen in het eerste halfjaar van 2016. Deze stijging van € 0,3 miljoen is voornamelijk het resultaat van hogere huurinkomsten (€ 0,4 miljoen) als gevolg van nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2016 werden afgesloten alsook door hogere vastgoedkosten (€ 0,1 miljoen).

Per aandeel komt dit neer op een EPRA resultaat van € 1,24 vergeleken met € 1,18 in het eerste semester van vorig boekjaar.



Antwerpen - Meir - Massimo Dutti

### 1.2. Verhuuractiviteiten

In het eerste semester van 2017 heeft Vastned Retail Belgium 13 verhuurtransacties gerealiseerd, waarvan 3 in core city assets, die circa 8% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

In het eerste semester van 2017 zijn er 5 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 0,4 miljoen op jaarbasis. Het betreft 2 verhuringen van leegstaande winkels, 2 verhuringen aansluitend op het vertrek van de vorige huurder en 1 verhuring aansluitend op een faillissement van de vorige huurder. Deze 5 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 4% lager dan de huur

van de vorige huurovereenkomsten. Deze daling in huurprijs vertegenwoordigt maar € 14.000 ofwel 0,1% van de totale jaarlijkse huurinkomsten. Deze transacties bewerkstellingen een daling van de leegstand in beide segmenten wat verder resulteert in een toenemende cashflow.

In het eerste semester van 2017 zijn er bij Vastned Retail Belgium 8 huurovereenkomsten hernieuwd met bestaande huurders voor een totaal huurvolume van € 1,2 miljoen op jaarbasis. Deze 8 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 6% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 1% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten.

## Bezettingsgraad<sup>3</sup>

BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF PANDEN IN RENOVATIE)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Core city assets	99%	99%	99%
Mixed retail assets	98%	97%	98%
<b>Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>	<b>99%</b>

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2017 98% ten opzichte van 98% op 31 december 2016.

### 1.3. Herontwikkeling en desinvesteringen

#### Herontwikkeling core city asset Zonnestraat in Gent

De tweede fase in het kader van de toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een core city asset in het historische centrum van Gent is gestart einde maart 2017.

Het bestaande winkelpand op de Zonnestraat 10 te Gent werd ondertussen reeds afgebroken en de nieuwbouw is opgestart. Het winkelpand zal heropgebouwd worden tot een up-to-date gebouw met zowel retail als residentiële functies. De oplevering aan de nieuwe huurder YAYA wordt voorzien rond midden januari 2018.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

#### Desinvestering

In het eerste semester van 2017 heeft Vastned Retail Belgium een niet-strategisch winkelpand gelegen in Kuurne verkocht voor een bedrag van € 0,5 miljoen. Het pand heeft een totale winkeloppervlakte van 736 m<sup>2</sup> en stond reeds geruime tijd leeg. Deze desinvestering past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de core city

assets. Kuurne is een secundaire retaillocatie waar de huurprijzen onder druk staan door de dalende bezoekersaantallen en de toenemende internethandel. Om die redenen achtte de vastgoedvennootschap het opportuun om het winkelpand te desinvesteren.

### 1.4. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2017

Op 30 juni 2017 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium uit core city assets, dit zijn topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge (59% op 31 december

2016). 41% van de portefeuille bestaat uit mixed retail locaties, dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden, de retailparken en de baanwinkels (41% op 31 december 2016).

<sup>3</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Op 30 juni 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 364 miljoen (€ 351 miljoen op 31 december 2016). De stijging in het eerste semester van 2017 met € 13,5 miljoen volgt voornamelijk uit de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille. De reële waarde van de

core city assets stijgt met 3,13% en deze van de mixed retail locations met 5,33% (waarbij de binnenstadswinkels buiten de premium steden stijgen met 5,38% en de retailparken en baanwinkels met 4,63%).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	364.263	350.719	349.227
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	373.369	359.487	357.958
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	88.684	90.255	90.335

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap blijft nagenoeg stabiel op 5,42% in de eerste jaarhelft van 2017 (5,57% op 31 december 2016). Op 30 juni 2017 is het gemiddelde rendement in de portefeuille van Vastned Retail Belgium 4,62% voor de core city assets (4,75% op 31 december 2016) en 6,55% voor de mixed retail locations (6,76% op 31 december 2016).

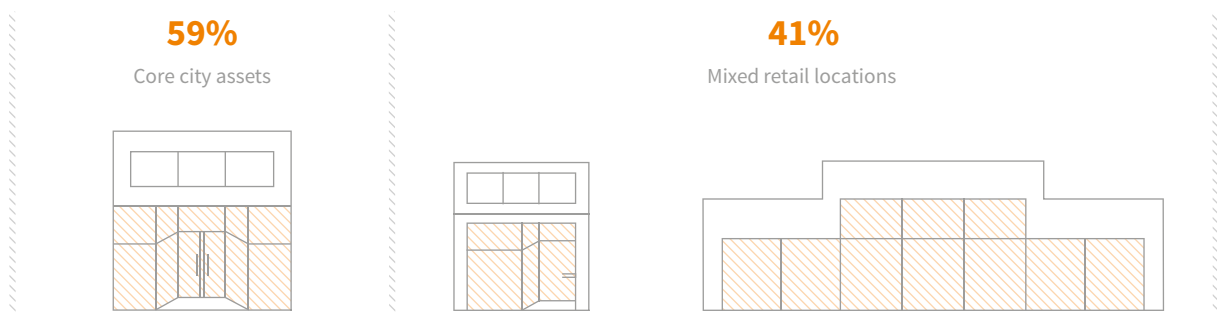
Vastned Retail Belgium is wat haar strategie betreft gericht op winkelvastgoed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders.

Op 30 juni 2017 is deze risicospreiding als volgt:



Antwerpen - Leysstraat - Armani Jeans

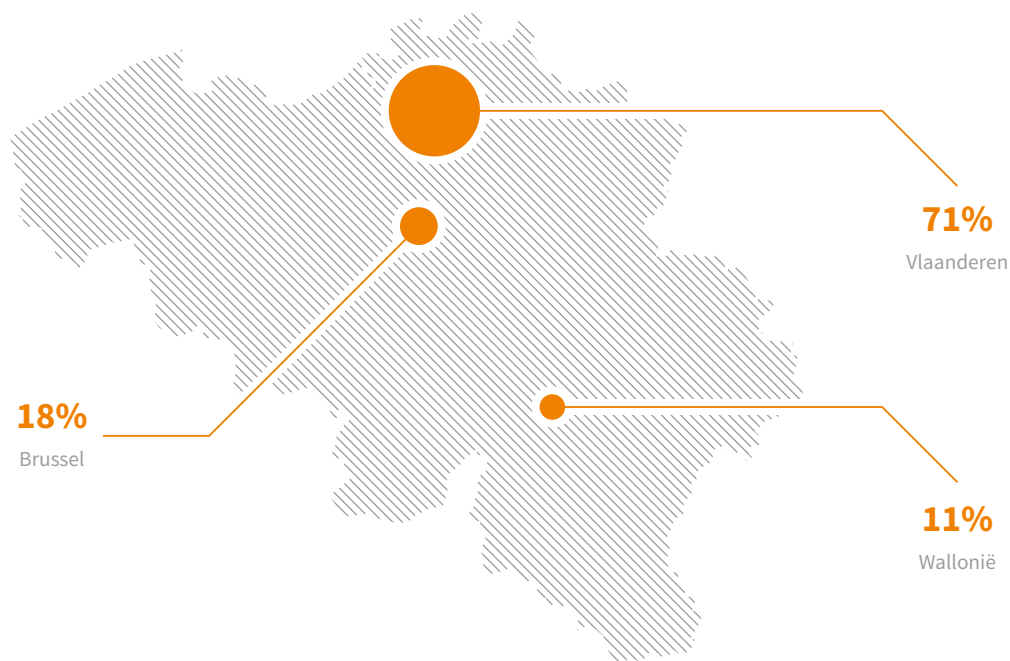
## Spreiding naar type winkelpand



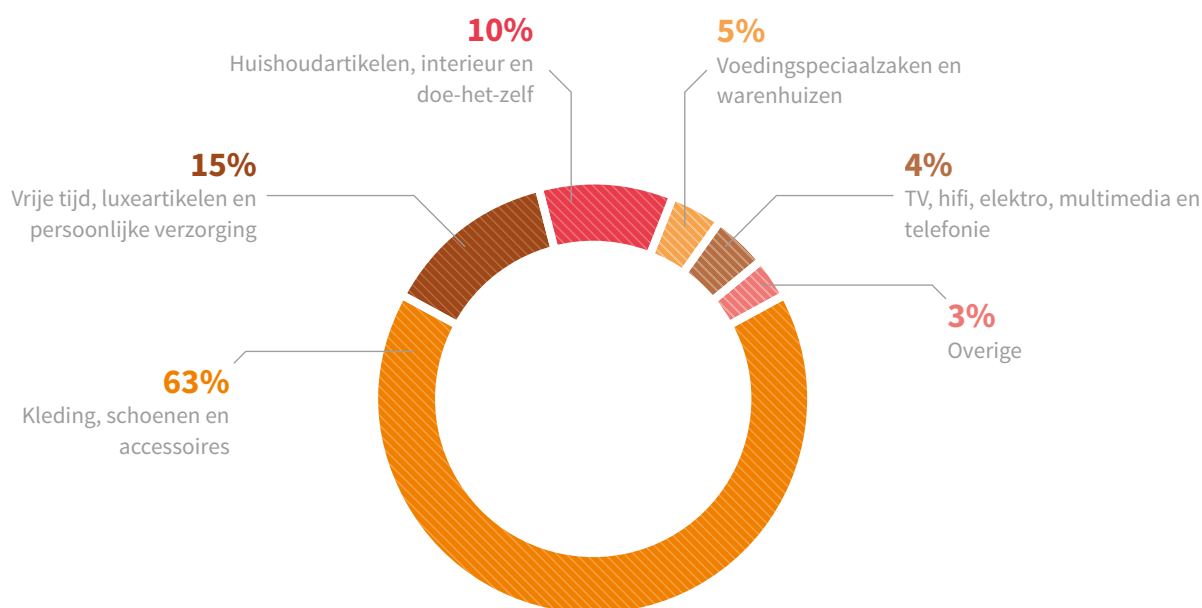
Vastned Retail Belgium wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in core city assets in België. De vennootschap meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de

meest authentieke en unieke belevingswaarde en tevens als beleggingsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.

## Geografische spreiding



## Spreiding naar aard van de huurders



## Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2017

Vastgoeddeskundige	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	204.321
CB Richard Ellis	159.942
Totaal	364.263

### 1.5. Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2017<sup>4</sup>

Eén consument heeft twee winkelbehoeften: het ene moment gaat deze voor de beleving in de core cities, het andere moment heeft deze meer behoefte aan snel en efficiënt

winkelen in een state-of-the-art retailpark met ruime parkeer-mogelijkheden.

#### Verhuurmarkt

Ondanks de druk van e-commerce blijven retailers investeren in fysieke verkooppunten. E-commerce en fysieke handel slagen er steeds beter in om samen te werken. Je kan net zo goed in de fysieke winkel een bestelling plaatsen die via e-commerce thuis wordt geleverd, als op het internet een aankoop doen die je laat leveren in de flagship store naar jouw keuze. Vooral retailers als H&M en Zara zijn erg sterk in het stimuleren van de synergie tussen e-commerce en fysieke handel.

Verder blijft België bij retailers nog sterk in trek als testmarkt. Antwerpen en Brussel zijn de steden bij uitstek die erin slagen om deze “nieuwe” huurders aan te trekken. We denken hierbij onder meer aan Arket & Weekday (H&M), Burger King, JD Sports, Jysk, YAYA, vanHaren en Kiabi.

De huurprijzen in de topwinkelstraten blijven stabiel. In secundaire steden blijft een neerwaartse correctie van de huurprijzen zich doorzetten.

In de core cities als Antwerpen en Brussel houden de huurprijzen vlot stand. Prime rents tot 1.950 €/m<sup>2</sup> per jaar in Antwerpen en 1.850 €/m<sup>2</sup> in Brussel zijn geen uitzonderingen.

In Gent komt er wat druk op de huurprijzen in de Veldstraat door enerzijds de opening van Primark vorig jaar, en anderzijds de wegenwerken en de invoering van het mobiliteitsplan dat nog wat met kinderziektes kampt.



Gent - Veldstraat - H&M

<sup>4</sup> Bronnen: Retail Focus 2017 en Retail Detail



## Investeringsmarkt

Het investeringsvolume op de “topstraten” blijft in de eerste jaarhelft van 2017 beperkt. De interesse van zowel binnen-

landse als buitenlandse investeerders blijft in stijgende lijn, waardoor rendementen nog steeds blijven dalen.

### 1.6. Analyse van de resultaten<sup>5</sup>

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste semester van 2017 € 9,5 miljoen (€ 9,1 miljoen). De stijging met € 0,4 miljoen komt voornamelijk door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2016 werden afgesloten, door de gerealiseerde huurhervormingen en de indexaties van de bestaande huurovereenkomsten, alsook werden er éénmalige verbrekingsvergoedingen ontvangen van huurders die vroegtijdig hun pand hebben verlaten.

De vastgoedkosten bedragen € 1,0 miljoen (€ 0,9 miljoen) en zijn gestegen met € 0,1 miljoen voornamelijk door een stijging van de commerciële kosten welke onder meer betrekking hebben op commissielonen, erelonen voor advocaten en andere advieskosten. De algemene kosten bedragen € 0,6 miljoen (€ 0,7 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen ten opzichte van het eerste semester van 2016 ten gevolge van een beperkter personeelsbestand voor het beheer van het fonds.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in het eerste semester van 2017 toegenomen. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen belopen € 13,7 miljoen (€ 2,0 miljoen) en zijn voornamelijk het gevolg van het aanscherpen van de rendementen van de core city assets.

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 2017 € -1,5 miljoen (€ -1,5 miljoen) en ligt hiermee in lijn met vorig boekjaar.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen is 3,1% inclusief bankmarges voor het eerste semester van 2017 (3,1%).

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) bevatten in het eerste semester van 2017 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,9 miljoen (€ -0,2 miljoen).

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor het eerste semester van 2017 bedraagt € 20,7 miljoen (€ 7,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- Het EPRA resultaat van € 6,3 miljoen (€ 6,0 miljoen) of een toename van € 0,3 miljoen of circa 5% voornamelijk door de stijging van de huurinkomsten, deels gecompenseerd door de stijging van de vastgoedkosten.
- Het resultaat op de portefeuille van € 13,5 miljoen (€ 2,0 miljoen).
- De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen voor een bedrag van € 0,9 miljoen (€ -0,2 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2017 een EPRA resultaat van € 1,24 (€ 1,18) of een stijging met circa 5,1%.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	4,08	4,04	1,53
EPRA resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,24	2,45	1,18
Nettowaarde (reële waarde) (€)	51,31	49,68	47,17
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	53,09	51,36	48,87
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	46,26	53,85	52,50
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-10%	8%	11%

<sup>5</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor het eerste semester van 2016.

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 juni 2017 € 51,31 (€ 49,68 op 31 december 2016). De beurskoers noteert per 30 juni 2017 aan € 46,26, waardoor het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) een discount heeft van 10% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad van de GWV bedraagt 28% op 30 juni 2017 (27% op 31 december 2016). De toename is het gevolg van de uitkering van het dividend over boekjaar 2016 in mei 2017 voor een bedrag van € 12,4 miljoen.

EPRA - KERNCIJFERS*	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,24	2,45	1,18
EPRA NAW per aandeel (€)	51,79	50,33	48,09
EPRA NNNAW per aandeel (€)	51,31	49,68	47,17
EPRA Netto initieel Rendement (NIR) (%)	4,6%	4,8%	4,8%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,8%	4,9%	5,0%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,6%	1,8%	1,4%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	17,3%	16,2%	17,4%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	16,8%	15,8%	16,6%

## 1.7. Financiële structuur op 30 juni 2017

Vastned Retail Belgium heeft op 30 juni 2017 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2017 verder uit te voeren. In het eerste semester van 2017 is Vastned Retail Belgium gestart met de herfinanciering van haar totale leningenportefeuille. Deze herfinanciering zal haar uitwerking hebben in de loop van het derde kwartaal van 2017. Het resultaat van deze herfinanciering is een verlenging van de looptijd van de kredietlijnen, een goede spreiding van de vervaldatum alsook een daling van de gemiddelde rentevoeten.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2017 als volgt:

- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 100 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 40% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar. 60% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarvan 29% kredieten met een onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen) en 31% kredieten die op vervaldag komen in het derde kwartaal van 2017 (€ 20 miljoen) en het eerste semester van 2018 (€ 15 miljoen).

## Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

**40%**  
 Langetermijnkredieten



**60%**  
 Kortetermijnkredieten



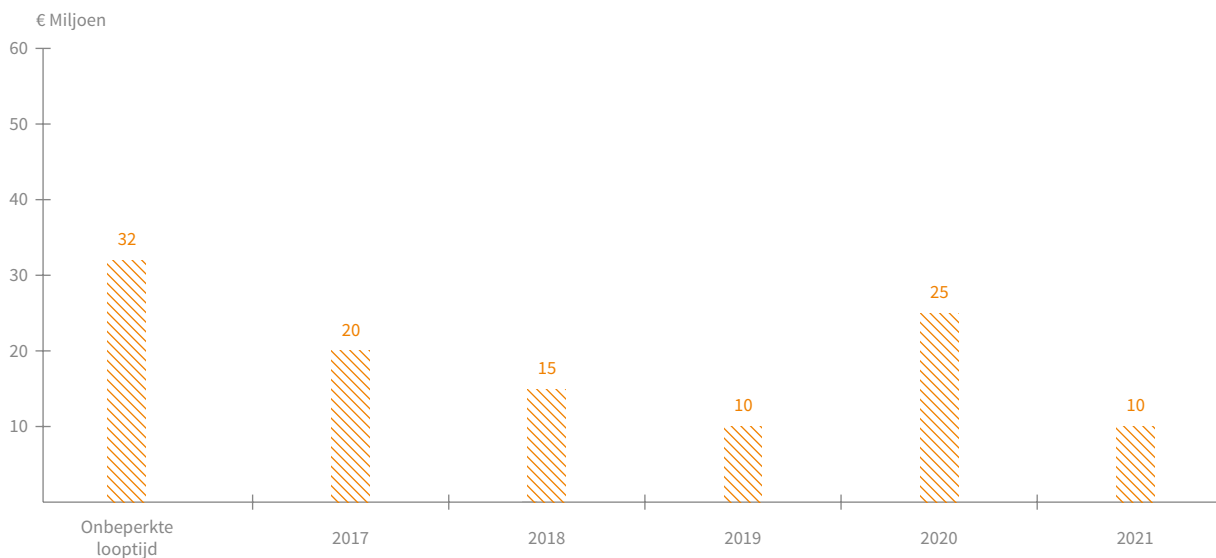
**29%**  
 Onbeperkte looptijd

**31%**  
 Kredieten die vervallen binnen 12 maanden

\* 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.

- Vervaldata van de kredieten tussen 2017 en 2021
- Spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 12 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 2017 heeft 90% van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet, 10% een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 1,8 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2017: 3,1% incl. bankmarges (3,1% voor het eerste semester 2016)
- Waarde van de financiële derivaten: € 2,3 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 28% (27% op 31 december 2016) (wettelijk maximum: 65%)
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2017 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2017 voldoet de GVV aan deze convenanten

## Vervaldagenkalender kredietlijnen



Tielt-Winge - Gouden Kruispunt - Avance

## 1.8. Risico's voor de resterende maanden van 2017

Vastned Retail Belgium schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2017 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 2017 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 2017.

### Evolutie van de intrestvoeten

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 2017 bestaat 90% van de opgenomen kredietportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. 10% van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on)verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

## 1.9. Vooruitzichten voor 2017

De retailmarkt blijft volop in beweging door een constante verandering in het uitgavenpatroon van de consumenten. Een deel van het budget van de consument gaat meer dan ooit naar reizen, restaurantbezoeken en smartphones / tablets. E-commerce zal steeds een belangrijker rol gaan spelen. Retailers die erin slagen om de offline en online handel op elkaar af te stemmen zijn de winnaars van morgen. Consumenten zijn flexibel en zullen afhankelijk van het moment de ene keer op het internet winkelen en de andere keer ter plaatse in de winkelstraten.

### Investeringen

Het aanbod aan topwinkelpanden in de "core cities" is schaars. Door nauwe contacten te onderhouden met alle actoren op de retail vastgoedmarkt, heeft Vastned Retail

Vastned Retail Belgium blijft vasthouden aan haar strategie om te focussen op de topwinkelpanden gelegen in de "core-cities": Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge, en met een duidelijke focus op Antwerpen.

Topwinkelpanden zijn voor retailers cruciaal om hun expansieplannen ten uitvoer te brengen. Retailers hechten hierbij veel belang aan de uitstraling van hun pand en zijn zelfs bereid daarvoor een hogere huur te betalen. Retailers willen niet meer aanwezig zijn in vele (en soms kleinere) steden maar richten zich op de allerbelangrijkste steden.

Belgium een goed inzicht aangaande beschikbare investeringsobjecten.

## Herontwikkelingen

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

In de Zonnestraat te Gent is de laatste fase van de herontwikkeling ingezet. Het gebouw op nummer 10 werd intussen afgebroken en de nieuwbouw werd opgestart. Vastned Retail Belgium levert dit pand op in de loop van januari 2018 aan de huurder YAYA, een enseigne dat deel uitmaakt van de AS Adventure groep.



Gent - Zonnestraat - YAYA (januari 2018)

## Desinvesteringen

Met de huidige kwalitatief hoogstaande portefeuille van de vastgoedvennootschap maken desinvesteringen geen prioriteit van de strategie uit. Desalniettemin worden opportunistische desinvesteringen van non-core city assets - zoals niet-strategische mixed retail locations (zijnde binnenstadswinkels buiten de premium steden, de retailparken en de baanwinkels) - overwogen.

## Bruto dividend boekjaar 2017

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2017 verwacht Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2017 een bruto dividend per aandeel tussen € 2,40 en € 2,50 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,45 voor boekjaar 2016). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2017 (€ 46,26) komt dit neer op een bruto dividendrendement tussen 5,2% en 5,4%.



Brugge - Steenstraat - H&M

## 2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

### 2.1. Verkorte geconsolideerde winst en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	30.06.2017	30.06.2016
Huurinkomsten	9.460	9.076
Met verhuur verbonden kosten	-67	-63
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>9.393</b>	<b>9.013</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.140	1.270
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.140	-1.270
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	30	23
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.423</b>	<b>9.036</b>
Technische kosten	-210	-195
Commerciële kosten	-178	-104
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-47	-74
Beheerskosten van het vastgoed	-528	-502
Andere vastgoedkosten	-17	-11
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-980</b>	<b>-886</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8.443</b>	<b>8.150</b>
Algemene kosten	-634	-661
Andere operationele opbrengsten en kosten	16	9
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>7.825</b>	<b>7.498</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-21	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.705	2.001
Ander portefeuilleresultaat	-196	10
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>21.313</b>	<b>9.508</b>
Financiële opbrengsten	4	4
Netto-interestkosten	-1.468	-1.477
Andere financiële kosten	-2	-3
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	942	-225
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-524</b>	<b>-1.701</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>20.789</b>	<b>7.807</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-61</b>	<b>-22</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.728</b>	<b>7.785</b>

IN DUIZENDEN €	30.06.2017	30.06.2016
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.728</b>	<b>7.785</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	6.290	5.978
Portefeullieresultaat	13.488	2.011
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	950	-204
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	20.728	7.785
Minderheidsbelangen	0	0
<b>BALANSGEGEVENS PER AANDEEL</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	4,08	1,53
Verwaterd nettoresultaat (€)	4,08	1,53
EPRA resultaat (€)	1,24	1,18

## 2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	30.06.2017	30.06.2016
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.728</b>	<b>7.785</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)</b>		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>20.728</b>	<b>7.785</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	20.728	7.785
Minderheidsbelangen	0	0

## 2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	30.06.2017	31.12.2016
<b>Vaste activa</b>	<b>364.880</b>	<b>351.329</b>
Immateriële vaste activa	6	1
Vastgoedbeleggingen	364.263	350.719
Andere materiële vaste activa	608	606
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
<b>Vlottende activa</b>	<b>3.032</b>	<b>1.583</b>
Handelsvorderingen	78	381
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	106	110
Kas en kasequivalenten	1.147	320
Overlopende rekeningen	1.701	772
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>367.912</b>	<b>352.912</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>260.567</b>	<b>252.281</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>260.567</b>	<b>252.281</b>
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	138.443	130.352
Nettoresultaat van het boekjaar	20.728	20.533
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>107.345</b>	<b>100.631</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>47.310</b>	<b>63.304</b>
Langlopende financiële schulden	45.000	60.000
<i>Kredietinstellingen</i>	45.000	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.057	3.154
Andere langlopende verplichtingen	140	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	113	41
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>60.035</b>	<b>37.327</b>
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	55.150	32.900
<i>Kredietinstellingen</i>	55.150	32.900
Andere kortlopende financiële schulden	261	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.983	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	597	628
Overlopende rekeningen	1.775	699
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>367.912</b>	<b>352.912</b>



## 2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

IN DUIZENDEN €	30.06.2017	30.06.2016
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>320</b>	<b>272</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>5.909</b>	<b>5.661</b>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>21.313</b>	<b>9.508</b>
<b>Betaalde interesten</b>	<b>-1.457</b>	<b>-1.501</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>	<b>883</b>	<b>246</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>-14.509</b>	<b>-1.693</b>
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	44	33
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	21	0
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-124	60
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.705	-2.001
• Ander portefeuilleresultaat	196	-10
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-941	225
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>	<b>-320</b>	<b>-407</b>
• Beweging van activa	551	-182
• Beweging van verplichtingen	-871	-225
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>80</b>	<b>-659</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-51	-9
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-401	-554
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	541	0
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-9	-96
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-5.162</b>	<b>-4.893</b>
Terugbetaling van leningen	0	-25.000
Opname van leningen	7.250	32.870
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	30	-16
Betaling van dividenden	-12.442	-12.747
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR</b>	<b>1.147</b>	<b>381</b>

## 2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<b>Balans op 31 december 2015</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>127.797</b>	<b>15.302</b>	<b>0</b>	<b>244.495</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2016				7.785		7.785
Overboeking door resultaatverwerking 2015:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			2.308	-2.308		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			197	-197		0
Overige mutaties			50	-50		0
Dividend boekjaar 2015				-12.747		-12.747
<b>Balans op 30 juni 2016</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>130.352</b>	<b>7.785</b>	<b>0</b>	<b>239.533</b>
<b>Balans op 31 december 2016</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>130.352</b>	<b>20.533</b>	<b>0</b>	<b>252.281</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2017				20.728		20.728
Overboeking door resultaatverwerking 2016:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			6.638	-6.638		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			889	-889		0
Overige mutaties			564	-564		0
Dividend boekjaar 2016				-12.442		-12.442
<b>Balans op 30 juni 2017</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>138.443</b>	<b>20.728</b>	<b>0</b>	<b>260.567</b>

## 2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

## Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

Bedrijfssegmentering	Core city assets		Mixed retail locations		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
<b>IN DUIZENDEN €</b>								
Huurinkomsten	4.736	4.367	4.724	4.710			9.460	9.076
Met verhuur verbonden kosten	0	-6	-67	-57			-67	-63
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	0	30	23			30	23
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4.736</b>	<b>4.361</b>	<b>4.687</b>	<b>4.676</b>			<b>9.423</b>	<b>9.036</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>4.169</b>	<b>3.993</b>	<b>4.198</b>	<b>4.098</b>	<b>-542</b>	<b>-593</b>	<b>7.825</b>	<b>7.498</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	-21	0			-21	0
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.490	1.554	7.215	447			13.705	2.001
Ander portefeuilleresultaat	36	40	-232	-30			-196	10
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>10.695</b>	<b>5.586</b>	<b>11.160</b>	<b>4.514</b>	<b>-542</b>	<b>-593</b>	<b>21.313</b>	<b>9.508</b>
Financieel resultaat					-524	-1.701	-524	-1.701
Belastingen					-61	-22	-61	-22
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>10.695</b>	<b>5.586</b>	<b>11.160</b>	<b>4.514</b>	<b>-1.127</b>	<b>-2.316</b>	<b>20.728</b>	<b>7.785</b>

Bedrijfssegmentering: kerncijfers	Core city assets		Mixed retail locations		TOTAAL	
	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
<b>IN DUIZENDEN €</b>						
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	213.791	201.480	150.472	147.747	364.263	349.227
Investerings tijdens het boekjaar	3	0	397	0	400	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	-561	0	-561	0
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	219.135	206.517	154.234	151.440	373.369	357.958
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	23.634	22.740	65.050	67.595	88.684	90.335
Bezettingsgraad (%)	99%	99%	98%	98%	98%	99%

## 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 2016.

## Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2017

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: 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); Annual Improvements to IFRSs Cycle 2014-2016 (1/1/2017).

## Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2017

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 GV: 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); IFRS 17 Insurance Contracts (1/1/2021).

### IFRS 9 - Financiële instrumenten

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van een analyse van Vastned Retail Belgium's situatie per 30 juni 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Vastned Retail Belgium de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

### IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten

IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Vastned Retail Belgium vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Vastned Retail Belgium ook hier geen materiële impact.

**IFRS 16 - Lease-overeenkomsten**

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten

met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever.

Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Vastned Retail Belgium nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Vastned Retail Belgium de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geassocieerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. vastgoed gebruikt door de groep), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

## Evolutie van de vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	30.06.2017			30.06.2016		
	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
<b>Balans op 1 januari</b>	207.297	143.422	<b>350.719</b>	199.392	147.282	<b>346.674</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	3	397	<b>400</b>	534	18	<b>552</b>
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-561	<b>-561</b>	0	0	<b>0</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.491	7.214	<b>13.705</b>	1.554	447	<b>2.001</b>
<b>Balans op 30 juni</b>	<b>213.791</b>	<b>150.472</b>	<b>364.263</b>	201.480	147.747	<b>349.227</b>
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	219.136	154.233	<b>373.369</b>	206.517	151.440	<b>357.958</b>

Vastgoedbeleggingen 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: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie

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

Op 30 juni 2017 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 20,4% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. Op basis van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigt H&M 18,05%. 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 2017 is de schuldgraad van Vastned Retail Belgium 28%. 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 2017 onderstaande inningstermijnen:

IN DUIZENDEN €	30.06.2017	30.06.2016
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
• Hoogstens één jaar	18.482	17.992
• Tussen één en vijf jaar	21.057	22.226
• Meer dan vijf jaar	0	25
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>39.539</b>	<b>40.243</b>

## Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2017 is gegeven in paragraaf 1.7. (supra) van het tussentijds jaarverslag.

In het eerste semester van 2017 is Vastned Retail Belgium gestart met de herfinanciering van haar totale leningen-

portefeuille. Deze herfinanciering zal haar uitwerking hebben in de loop van het derde kwartaal van 2017. Het resultaat van deze herfinanciering is een verlenging van de looptijd van de kredietlijnen, een goede spreiding van de vervaldatum alsook een daling van de gemiddelde rentevoeten.

## 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			30.06.2017		31.12.2016	
IN DUIZENDEN €	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	78	78	381	381
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	106	106	110	110
Kas en kasequivalenten	B	2	1.147	1.147	320	320
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>						
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	45.000	45.000	60.000	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.057	2.057	3.154	3.154
Andere langlopende verplichtingen	A	2	140	140	109	109
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	55.150	55.150	32.900	32.900
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	261	261	106	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	1.983	1.983	2.725	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	597	597	628	628

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 in de hiërarchie van de reële waarden:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering 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 2016 in Toelichting 19 Financiële instrumenten.

Op 30 juni 2017 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

IN DUIZENDEN €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	30.06.17	31.12.16
1	IRS	15/04/13	15/04/18	2,29%	€ 10.000	Nee	0	-338
2	IRS	6/10/13	6/10/18	2,60%	€ 15.000	Nee	-559	-779
3	IRS	6/10/13	6/10/18	2,50%	€ 10.000	Nee	-359	-501
4	IRS	15/12/13	15/12/18	2,50%	€ 10.000	Nee	-410	-552
5	IRS	1/10/14	1/10/19	0,72%	€ 15.000	Nee	-307	-400
6	IRS	18/06/15	18/06/20	0,49%	€ 5.000	Nee	-87	-119
7	IRS	26/06/15	26/06/20	0,49%	€ 5.000	Nee	-88	-121
8	IRS	18/06/15	18/06/21	0,64%	€ 10.000	Nee	-247	-344
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-2.057</b>	<b>-3.154</b>
1	IRS	15/04/13	15/04/18	2,29%	€ 10.000	Nee	-209	0
9	IRS	15/12/13	15/12/17	0,79%	€ 10.000	Nee	-52	-106
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-261</b>	<b>-106</b>
<b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>							<b>-2.318</b>	<b>-3.260</b>

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2017 een negatieve marktwaarde van € -2,3 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 90 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Vastned Retail Belgium classificeert op 30 juni 2017 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 2017 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 2016.

## Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2017 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in Toelichting 25 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2016.



## Gebeurtenissen na balansdatum

Op 3 juli 2017 heeft Vastned Retail Belgium haar vastgoedportefeuille in Antwerpen uitgebreid met de aankoop van 3 naast elkaar gelegen historische winkelpanden, gelegen op de Steenhouwersvest 44 - 46 - 48.

De verwerving van deze panden, een investering van circa € 6 miljoen (inclusief acquisitiekosten), past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om te investeren in core city assets. De totale vastgoedportefeuille in Antwerpen bestaat nu uit 18 panden met een totale waarde van € 82,9 miljoen.

Het winkelpand gelegen te nummer 44 bedraagt 60 vierkante meter en wordt verhuurd aan Diane Von Furstenberg. Diane Von Furstenberg (DVF) is een Belgisch-Amerikaanse modeontwerpster en behoort tot de invloedrijkste modeontwerpers ter wereld. DVF wordt verkocht in 70 landen en wereldwijd zijn er circa 50 mono-brandstores.

Het winkelpand gelegen te nummer 46 bedraagt 66 vierkante meter op het gelijkvloers en 180 vierkante meter op de eerste verdieping en wordt verhuurd aan Damoy. Damoy is een Belgische multi-brand boetiek met 'city chic-fashion' uit Antwerpen, Brussel, Parijs, Londen en Milaan.

Het winkelpand gelegen te nummer 48 bedraagt 65 vierkante meter en wordt verhuurd aan Le Pain Quotidien. Le Pain Quotidien is een Belgische bakkerijketen met 239 filialen in 18 landen. In België alleen al telt de groep 29 filialen.

Naast de 3 commerciële winkelunits bevat deze acquisitie 5 appartementen die momenteel gerenoveerd worden. Deze appartementen worden in het derde kwartaal van 2017 opgeleverd.

## De omgeving

De Steenhouwersvest is gelegen in de historische binnenstad van Antwerpen vlakbij het winkelgebied "De Wilde Zee" en nabij de Nationalestraat, Lombardenvest en Kloosterstraat. De omgeving van de Steenhouwersvest wordt alsmaar populairder bij retailers. Onlangs openden Clio Goldbrenner en Ace & Tate hun eerste Belgische vestiging in dit opkomende winkelgebied.

## De transactie

De panden op de Steenhouwersvest zijn verworven voor een totaalbedrag van circa € 6 miljoen via de overname van de aandelen van de vennootschap RR Developments NV. Deze acquisitie, aan een marktconform rendement, wordt gefinancierd vanuit de beschikbare kredietlijnen en door de overname van de kredieten van de overgenomen vennootschap. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

De acquisitie genereert voor de gereguleerde vastgoedvennootschap een huurinkomstenstroom van circa € 0,3 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij aan het geconsolideerd EPRA resultaat.

Verder zijn er geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2017.



Antwerpen - Steenhouwersvest 44 - 46 - 48 - Diane Von Fustenberg - Damoy - Le Pain Quotidien

## 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 2017.

### Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Vastned Retail Belgium nv (de “Vennoetschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) per 30 juni 2017, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkort geconsolideerd globaalresultaat, het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht alsook 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 € 367.912 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2017 van € 20.728 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving (“IAS 34”) zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over 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 Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers 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 2017

#### **Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba**

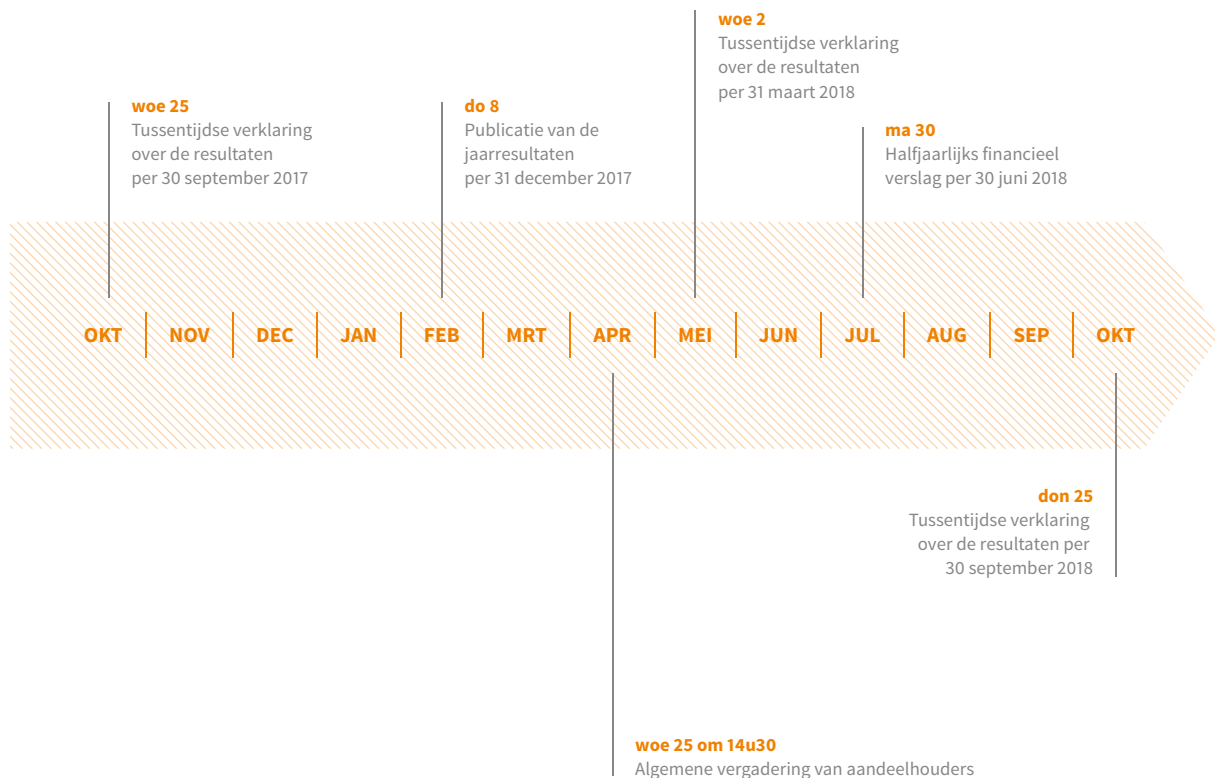
Commissaris  
vertegenwoordigd door

#### **Joeri Klaykens\***

Vennoot

\* Handelend in naam van een bvba

## 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 Lieven Cuvelier, 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 geven 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 26 juli 2017.

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

**Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:**

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,  
Taco de Groot, Rudi Taelmans of Reinier Walta, tel +32 3 361 05 90, [www.vastned.be](http://www.vastned.be)

**Disclaimer**

Dit persbericht bevat toekomstgerichte informatie, voorspellingen, overtuigingen en ramingen gemaakt door Vastned Retail Belgium, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van Vastned Retail Belgium en van de markt waarin de vennootschap actief is. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten onderhevig zijn aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten aanzienlijk kunnen afwijken van de resultaten uitgedrukt door zulke toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen kunnen beïnvloed worden door belangrijke factoren zoals veranderingen in de economische situatie, fiscale, concurrentiële en omgevingsfactoren. Vastned Retail Belgium kan niet garanderen dat de veronderstellingen waarop de toekomstgerichte informatie gebaseerd is vrij is van fouten.



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74  
2600 Berchem - Antwerpen

T +32 3 361 05 90  
info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE