



Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2018 tot 30.06.2018

- Het EPRA resultaat¹ in het eerste semester van 2018 is € 1,38 per aandeel (€ 1,24 voor het eerste semester van 2017).
- Verdere uitvoering van de strategie om op termijn het aandeel core city assets in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.
- Op 30 juni 2018 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (binnenstadswinkels, retailparken en baanwinkels).
- Het vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod van Vastned Retail N.V. op Vastned Retail Belgium gaat niet door omdat het minimale aanvaardingspercentage van 90% van de free float niet is bereikt binnen de enige aanvaardingsperiode.
- Realisatie van 10 verhuurtransacties die circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.
- Bezettingsgraad op 30 juni 2018: 97% (99% op 31 december 2017).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 0,4 miljoen² in het eerste semester 2018.
- Beperkte schuldgraad van 29% op 30 juni 2018
- Verwacht bruto dividend 2018 tussen € 2,70 en € 2,80 per aandeel.

¹ 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 2017 alsook is er op de website 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".

² Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2017.

Inhoudsopgave

1.	Tussentijds jaarverslag van het eerste semester 2018	p. 3
1.1.	Operationeel resultaat	p. 3
1.2.	Verhuuractiviteiten	p. 3
1.3.	Herontwikkeling	p. 4
1.4.	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2018	p. 4
1.5.	Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2018	p. 7
1.6.	Analyse van de resultaten	p. 8
1.7.	Financiële structuur op 30 juni 2018	p. 9
1.8.	Overnamebod door Vastned Retail N.V.	p. 11
1.9.	Risico's voor de resterende maanden van 2018	p. 11
1.10.	Vooruitzichten voor 2018	p. 11
2.	Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	p. 13
2.1.	Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	p. 13
2.2.	Verkort geconsolideerd globaal resultaat	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 2018

Vastned Retail Belgium blijft ook in het eerste semester van 2018 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 2018 is er een lichte stijging in de huurinkomsten tov het eerste semester 2017 bij een quasi gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

Het EPRA resultaat van Vastned Retail Belgium neemt toe in het eerste halfjaar van 2018 en bedraagt € 7,0 miljoen ten opzichte van € 6,3 miljoen in het eerste halfjaar van 2017. Deze stijging van € 0,7 miljoen is voornamelijk het resultaat van het herfinancieren aan betere voorwaarden van de totale leningenportefeuille per 31/07/2017. (0,6 miljoen)

Per aandeel komt dit neer op een EPRA resultaat van € 1,38 vergeleken met € 1,24 in het eerste semester van vorig boekjaar.



Mechelen - Bruul

1.2. Verhuuractiviteiten

In het eerste semester van 2018 heeft Vastned Retail Belgium 10 verhuurtransacties gerealiseerd, waarvan 4 in core city assets, die circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

In het eerste semester van 2018 zijn er 4 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 0,2 miljoen op jaarbasis. Het betreft 2 verhuringen door het opsplitsen van een bestaand winkelpand, 1 verhuring aansluitend op het vertrek van de vorige huurder en 1 verhuring van een leegstaande unit. Deze 4 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 1% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 9% lager dan de huur van de vorige huurovereenkomsten.

Deze daling in huurprijs vertegenwoordigt slechts € 21.000 ofwel 0,1% van de totale jaarlijkse huurinkomsten. Deze daling is vooral te wijten aan de herverhuring van een oververhuurde winkel waarbij de actuele huur op niveau van de huidige markthuur werd gebracht.

In het eerste semester van 2018 zijn er bij Vastned Retail Belgium 6 huurovereenkomsten hernieuwd met bestaande huurders voor een totaal huurvolume van € 1,1 miljoen op jaarbasis. Deze 6 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 5% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 2% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten.

Bezettingsgraad³

BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF PANDEN IN RENOVATIE)	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Core city assets	98%	100%	99%
Mixed retail assets	97%	98%	98%
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	97%	99%	98%

De bezettingsgraad³ van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2018 97% ten opzichte van 99% op 31 december 2017. De daling van de bezettingsgraad is grotendeels te wijten aan de vertraging in oplevering van het pand gelegen in Veld-

straat, Gent, waar verbouwingswerken worden uitgevoerd die de verhuurbaarheid van het pand dienen te verhogen. Vastned Retail Belgium verwacht op korte termijn tot verhuuring van dit pand te komen.

1.3. Herontwikkeling

Herontwikkeling core city asset Zonnestraat in Gent

De herontwikkeling, die eind maart 2017 startte, van dit gebouw tot een state-of-the-art winkelpand en twee residentiële appartementen is stilaan voltooid.

De commerciële ruimte werd intussen ingevuld door het dameskledingmerk YAYA en opende op 9 maart 2018. De oplevering van de bovenliggende appartementen wordt voorzien in de loop van het derde kwartaal 2018.



Gent - Zonnestraat

1.4. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2018

Op 30 juni 2018 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 2017). 41% van de portefeuille bestaat uit mixed retail locations, dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden, de retailparken en de baanwinkels (41% op 31 december 2017).

Op 30 juni 2018 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 379 miljoen (€ 378 miljoen op 31 december 2017). Deze lichte stijging is vooral te wijten door de opname van CAPEX van de panden gelegen te Gent, Veldstraat en Zonnestraat.

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	378.555	378.195	364.263
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	388.019	387.650	373.369
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	89.868	89.877	88.684



Brussel - Elsenesteenweg



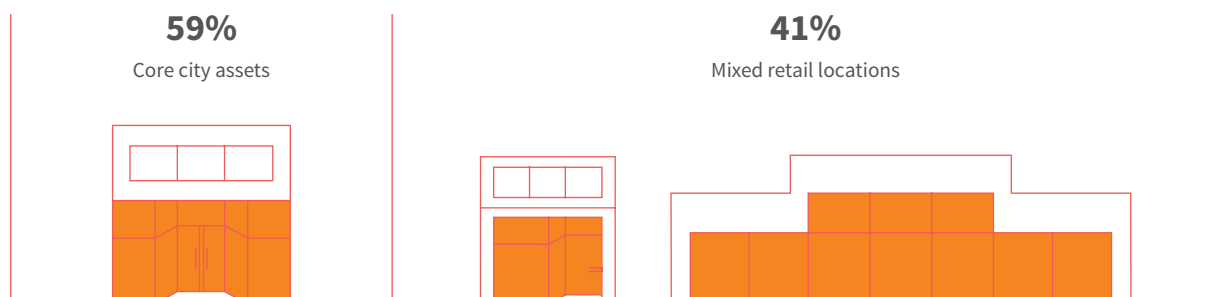
Antwerpen - Steenhouwersvest

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,41% in de eerste jaarhelft van 2018 en is licht gestegen t.o.v. 31 december 2017 (5,28% op 31 december 2017). Deze stijging is grotendeels te wijten door de oplevering van de 2 panden in de Gentse binnenstad. Op 30 juni 2018 is het gemiddelde rendement in de portefeuille van Vastned Retail Belgium 4,66% voor de core city assets (4,47% op 31 december 2017) en 6,49% voor de mixed retail locations (6,45% op 31 december 2017).

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 2018 is deze risicospreiding als volgt:

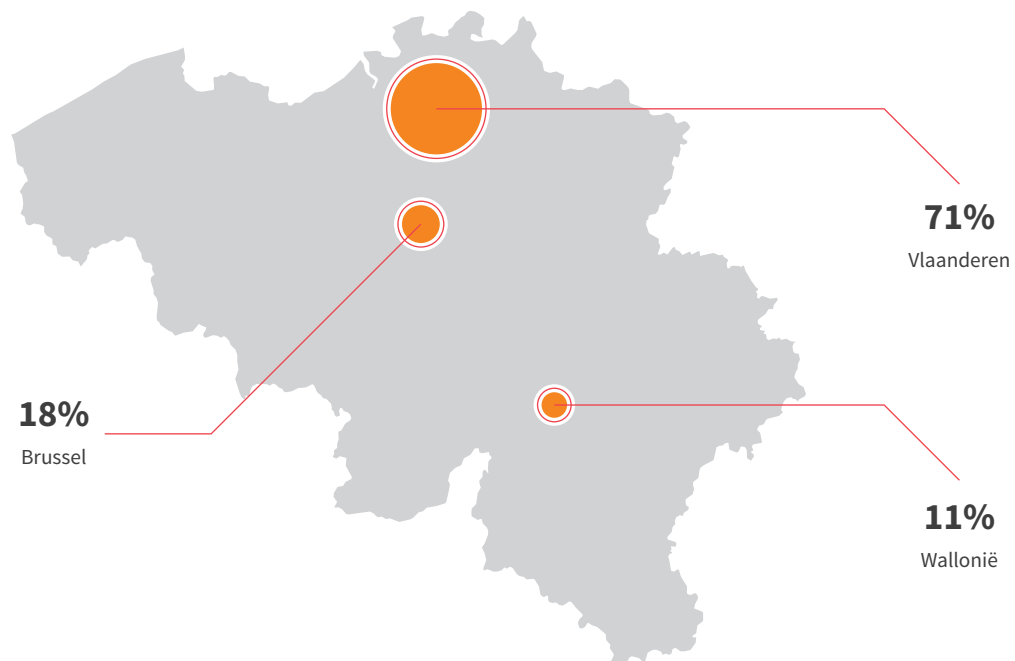
Spreiding naar type winkelpand



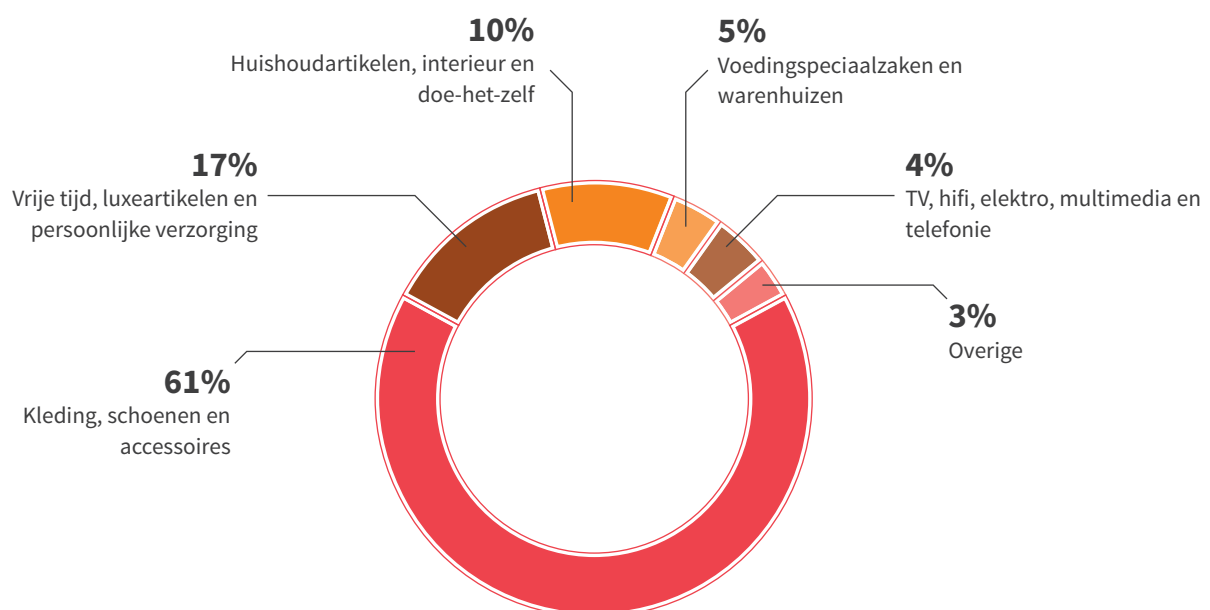
Vastned Retail Belgium wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in core city assets in België. De vennootschap meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de

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 2018

Vastgoeddeskundige	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	208.772
CB Richard Ellis	169.783
Totaal	378.555

1.5. Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2018⁴

Verhuurmarkt

De verhuuractiviteit gedurende het eerste semester lag met 178.395 m² verhuur volume onder het overjaarse gemiddelde.

De huurprijzen staan onder druk in alle segmenten (high street shops, shoppingcenters en out of town retail). De marges van retailers staan onder druk en zij trachten lopende huurprijzen te heronderhandelen of te koppelen aan de gerealiseerde omzet. De prime rent voor winkels van 150 m² in Brussel en Antwerpen blijft echter stabiel. Voor grote winkels dalen de huurprijzen, zelfs in topsteden als Antwerpen en Brussel.

Wij verwachten op korte en middellange termijn dat bovenvermelde trend aanhoudt en dat markthuren in commercieel vastgoed stagnerend tot licht dalend zullen zijn.



Antwerpen - Meir

⁴ Bronnen: Retail Focus 2018 en Retail Detail en Marketbeat 2018 (Cushman & Wakefield)

Investeringsmarkt

Gedurende het eerste semester van 2018 bedroeg het investeringsvolume € 1.300 mio, wat exceptioneel hoog is. Dit had vooral te maken met de verkoop van Dockx Brussel, Woluwe Shopping Center in Brussel en Rive Gauche in Charleroi. Deze 3 shoppingcentra werden verkocht aan internationale institutionele investeerders.

De investeringsrendementen zijn niet langer dalend en verwacht wordt dat deze, analoog met de interesten op obligaties in de toekomst licht zullen stijgen.

1.6. Analyse van de resultaten⁵

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste semester van 2018 € 9,7 miljoen (€ 9,5 miljoen). De stijging met € 0,2 miljoen komt voornamelijk door de indexaties van de bestaande huurovereenkomsten en huur Steenhouwersvest.

De vastgoedkosten bedragen € 0,9 miljoen (€ 1,0 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen voornamelijk door een daling van de commerciële kosten, specifiek met betrekking tot commissielonen en erelonen voor advocaten. De algemene kosten bedragen € 0,8 miljoen (€ 0,6 miljoen) en zijn gestegen met € 0,2 miljoen ten opzichte van het eerste semester van 2017 ten gevolge van additionele (interim) personeelskosten voor continuïteit tijdens 2 onderbrekingen van vaste FTE's en een stijging van advieskosten met betrekking tot het overname bod door de meerderheidsaandeelhouder.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in het eerste semester van 2018 licht gedaald. De daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen belooft € 0,7 miljoen. (stijging € 13,7 miljoen)

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 2018 € 0,9 miljoen (€ 1,5 miljoen). De daling van 0,6 miljoen is het gevolg van het herfinancieren aan betere voorwaarden van de totale

leningenportefeuille per 31/07/2017.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen is 1,72% inclusief bankmarges voor het eerste semester van 2018. (3,1%)

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) bevatten voor het eerste semester 2017 een positieve effect van € 0,9 miljoen voor de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden. Het negatieve effect voor het eerste semester 2018 bedraagt - € 68K.

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor het eerste semester van 2018 bedraagt € 6,3 miljoen (€ 20,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- Het EPRA resultaat van € 7,0 miljoen (€ 6,3 miljoen) of een toename van € 0,7 miljoen, voornamelijk het resultaat van het herfinancieren aan betere voorwaarden van de totale leningenportefeuille per 31/07/2017. (0,6 miljoen)
- Het resultaat op de portefeuille van € -0,6 miljoen. (€ 13,5 miljoen)

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2018 een EPRA resultaat van € 1,38 (€ 1,24) of een stijging met circa 11%.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,25	6,83	4,08
EPRA resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,38	2,62	1,24
Nettowaarde (reële waarde) (€)	52,68	54,05	51,31
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	54,57	55,83	53,09
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	49,5	45	46,26
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-6%	-17%	-10%

⁵ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor het eerste semester van 2017.

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 juni 2018 € 52,68 (€ 54,05 op 31 december 2017). De beurskoers noteert per 30 juni 2018 aan € 49,50, waardoor het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) een discount heeft van 6% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde). De

schuldgraad van de GVV bedraagt 29% op 30 juni 2018 (27% op 31 december 2017). De toename is het gevolg van de uitkering van het dividend over boekjaar 2017 in mei 2018 voor een bedrag van € 13,3 miljoen.

EPRA - KERNCIJFERS*	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,38	2,62	1,24
EPRA NAW per aandeel (€)	53,17	54,52	51,79
EPRA NNNAW per aandeel (€)	52,68	54,05	51,31
EPRA Netto initieel Rendement (NIR) (%)	4,6%	4,6%	4,6%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,7%	4,7%	4,8%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	3,1%	0,9%	1,6%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	18,0%	14,7%	17,3%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	17,7%	14,7%	16,8%

1.7. Financiële structuur op 30 juni 2018

Vastned Retail Belgium heeft op 30 juni 2018 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2018 verder uit te voeren. In het eerste semester van 2017 is Vastned Retail Belgium gestart met de herfinanciering van haar totale leningenportefeuille. Deze herfinanciering heeft haar uitwerking gehad 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 2018 als volgt:

- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 107 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 92% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 4,8 jaar. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen met onbeperkte looptijd.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

92%
Langetermijnkredieten



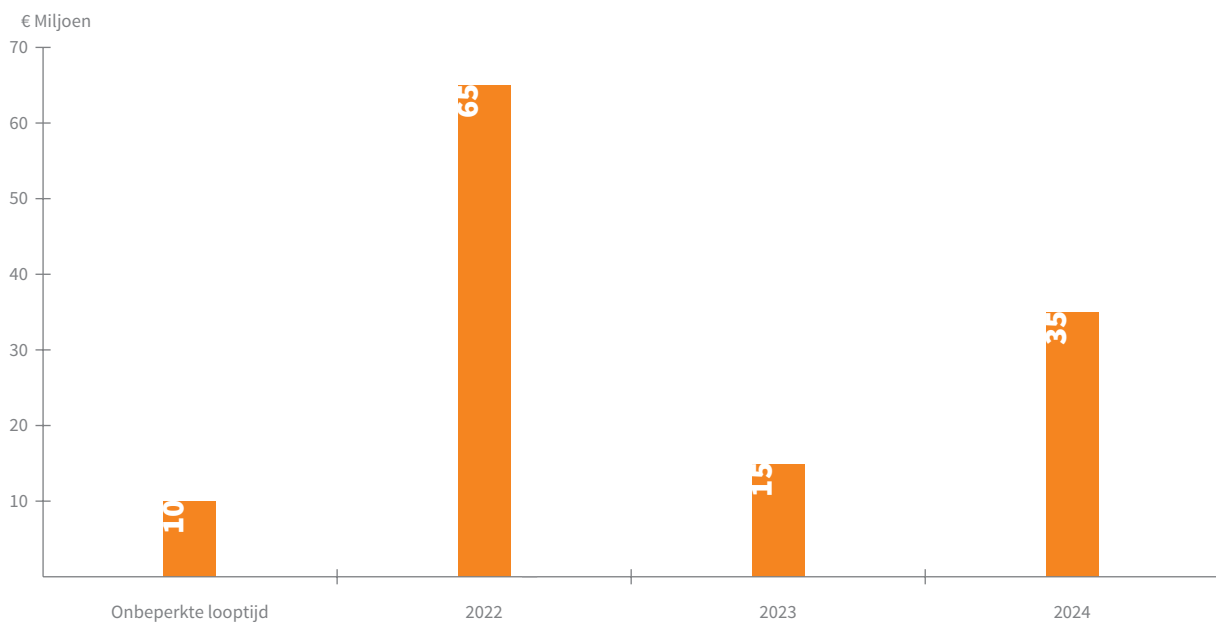
8%
Kortetermijnkredieten,
waarvan 100% met onbeperkte looptijd



* De commissaris heeft nagegaan of de "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" ratio's bereken 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 2022 en 2024
- Spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 17,9 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen
- 75% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 25 % heeft een variabele rentevoet. Van de beschikbare kredietlijnen werd op 30/6/2018 85,7% opgenomen.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 5 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2018: 1,72% incl. bankmarges (3,1% voor het eerste semester 2017)
- Waarde van de financiële derivaten: € 1,9 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 28,81% (27% op 31 december 2017) (wettelijk maximum: 65%)
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2018 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2018 voldoet de GVV aan deze convenanten

Vervaldagenkalender kredietlijnen



Brussel - Elsenesteenweg

1.8. Overnamebod door Vastned Retail N.V.

Op 12 april 2018 heeft Vastned Retail N.V., dat rechtstreeks en onrechtstreeks 65,49% van de aandelen in Vastned Retail Belgium aanhoudt een vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod uitgebracht op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit zijn. Een van de voorwaarden van het bod was dat aandeelhouders minimaal 90% van de free float

dienden aan te bieden tijdens de enige aanvaardingsperiode die liep van 2 mei tot en met 1 juni 2018. Gedurende deze periode zijn 1,2 miljoen aandelen ingebracht in het overnamebod, oftewel 70% van de free float. Dit betekent dat het minimale aanvaardingspercentage van 90% niet is gehaald en dat het overnamebod niet doorgaat.

1.9. Risico's voor de resterende maanden van 2018

Vastned Retail Belgium schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2018 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 2018 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 ver-

hoogd risico op leegstand. Dit verhoogd risico kan aanleiding geven tot een dalende waarde van de vastgoedportefeuille in de tweede jaarhelft van 2018.

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 2018 bestaat 75% van de opgenomen kredietportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. 25% van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on)verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.10. Vooruitzichten voor 2018

De vraag van retailers naar beschikbare winkelruimte blijft onder het overjaarse gemiddelde. Hierdoor zal de leegstand, vooral in de kleinere steden nog toenemen. Er is te weinig instroom van nieuwe internationale retailers waardoor er zelfs in topstraten hier en daar leegstand ontstaat. De marges van retailers blijven onder druk staan, onder meer door e-commerce.

Investerings

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

Topsteden als Antwerpen, Brussel en Gent dienen te waken over hun bereikbaarheid voor geïnteresseerde shoppers.

Horeca blijft zich verder ontwikkelen met leuke formats die voor de nodige "look & feel" zorgen in onze winkelstraten.

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.

De herontwikkeling van het pand in de Zonnestraat 10 is stilaan voltooid. De commerciële ruimte werd intussen ingevuld door het dameskledingmerk YAYA. De oplevering van de bovenliggende appartementen wordt voorzien in de loop van het derde kwartaal 2018.



Brussel - Elsensesteenweg

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 2018

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2018 verwacht Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2018 een bruto dividend per aandeel tussen € 2,70 en € 2,80 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,62 voor boekjaar 2017). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2018 (€ 49,50) komt dit neer op een bruto dividendrendement tussen 5,6% en 5,8%.



Gent - Zonnestraat

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde winst en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	30.06.2018	30.06.2017
Huurinkomsten	9.672	9.460
Met verhuur verbonden kosten	-70	-67
NETTOHUURRESULTAAT	9.602	9.393
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.110	1.140
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.110	-1.140
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	45	30
VASTGOEDRESULTAAT	9.647	9.423
Technische kosten	-260	-210
Commerciële kosten	-69	-178
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-35	-47
Beheerskosten van het vastgoed	-528	-528
Andere vastgoedkosten	-2	-17
Vastgoedkosten	-894	-980
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.753	8.443
Algemene kosten	-820	-634
Andere operationele opbrengsten en kosten	6	16
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.939	7.825
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-21
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-742	13.705
Ander portefeuilleresultaat	107	-196
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.304	21.313
Financiële opbrengsten	10	4
Netto-interestkosten	-867	-1.468
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-68	942
Financieel resultaat	-927	-524
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	6.377	20.789
Belastingen	-30	-61
NETTORESULTAAT	6.347	20.728

IN DUIZENDEN €	30.06.2018	30.06.2017
NETTORESULTAAT	6.347	20.728
Toelichting:		
EPRA resultaat	7.021	6.290
Portefeuilleresultaat	-635	13.488
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-39	950
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.347	20.728
Minderheidsbelangen	0	0

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	30.06.2018	30.06.2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,25	4,08
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,25	4,08
EPRA resultaat (€)	1,38	1,24

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	30.06.2018	30.06.2017
NETTORESULTAAT	6.347	20.728
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GBAALRESULTAAT	6.347	20.728
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.347	20.728
Minderheidsbelangen	0	0

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	30.06.2018	31.12.2017
Vaste activa	379.079	378.759
Immateriële vaste activa	17	15
Vastgoedbeleggingen	378.555	378.195
Andere materiële vaste activa	504	546
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.907	1.907
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	439	373
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	51	151
Kas en kasequivalenten	617	367
Overlopende rekeningen	1.800	1.016
TOTAAL ACTIVA	381.986	380.666
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	30.06.2018	31.12.2017
Eigen vermogen	267.548	274.508
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	267.548	274.508
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	159.805	138.443
Nettoresultaat van het boekjaar	6.347	34.669
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	114.438	106.158
Langlopende verplichtingen	100.740	98.146
Langlopende financiële schulden	98.125	95.625
<i>Kredietinstellingen</i>	98.125	95.625
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.949	1.880
Andere langlopende verplichtingen	147	145
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	519	496
Kortlopende verplichtingen	13.698	8.012
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	9.000	4.400
<i>Kredietinstellingen</i>	9.000	4.400
Andere kortlopende financiële schulden	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.193	2.107
Andere kortlopende verplichtingen	575	625
Overlopende rekeningen	1.661	611
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	381.986	380.666

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

IN DUIZENDEN €	30.06.2018	30.06.2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	367	320
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	7.635	5.909
Operationeel resultaat	7.304	21.313
Betaalde interesten	-873	-1.457
Andere niet-operationele elementen	-90	883
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	879	-14.509
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	46	44
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	0	21
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	131	-124
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	742	-13.705
• Ander portefeuilleresultaat	-107	196
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	68	-942
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	415	-320
• Beweging van activa	231	551
• Beweging van verplichtingen	184	-871
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.131	80
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-6	-51
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-1.116	-400
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	541
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-9	-9
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.254	-5.162
Terugbetaling van leningen	0	0
Opname van leningen	7.100	7.250
Afwikkeling van IRS	0	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	0	0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	2	30
Betaling van dividenden	-13.356	-12.442
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	617	1.147

2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2016	97.213	4.183	130.352	20.533	0	252.281
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2017				34.669		34.669
Overboeking door resultaatverwerking 2016:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.136	-7.136		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			889	-889		0
Overige mutaties			66	-66		0
Dividend boekjaar 2016				-12.442		-12.442
Balans op 31 december 2017	97.213	4.183	138.443	34.669	0	274.508
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2018				6.347		6.347
Overboeking door resultaatverwerking 2017:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			20.003	-20.003		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			885	-885		0
Overige mutaties			474	-474		0
Dividend boekjaar 2017				-13.306		-13.305
Balans op 30 juni 2018	97.213	4.183	159.805	6.347	0	267.549

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

Bedrijfssegmentering	Core city assets		Mixed retail locations		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
IN DUIZENDEN €								
Huurinkomsten	4.907	4.736	4.764	4.724			9.672	9.460
Met verhuur verbonden kosten	5	0	-74	-67			-70	-67
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten		0	45	30			45	30
VASTGOEDRESULTAAT	4.912	4.736	4.735	4.687			9.647	9.423
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	4.366	4.169	4.312	4.198		-740	7.939	7.825
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-21			0	-21
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.313	6.490	571	7.215			-742	13.705
Ander portefeuilleresultaat	55	36	53	-232			107	-196
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	3.108	10.695	4.936	11.160		-740	7.304	21.313
Financieel resultaat						-927	-927	-524
Belastingen						-30	-30	-61
NETTORESULTAAT	3.108	10.695	4.936	11.160		-1.697	6.347	20.728

Bedrijfssegmentering: kerncijfers	Core city assets		Mixed retail locations		TOTAAL	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
IN DUIZENDEN €						
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	223.976	213.791	154.580	150.472	378.555	364.263
Investerings tijdens het boekjaar	1.002	3	101	397	1.103	400
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	0	-561	0	-561
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	229.576	219.135	158.444	154.234	388.019	373.369
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	24.535	23.634	65.333	65.050	89.868	88.684
Bezettingsgraad (%)	98%	99%	97%	98%	97%	98%

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 2017.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2018

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die van toepassing zijn in 2018

De volgende wijzigingen hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GWV:

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 2018 heeft IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening.

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.

Op basis van een analyse van Vastned Retail Belgium’s situatie per 30 juni 2018 heeft IFRS 15 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening.

Nieuwe standaarden die nog niet van toepassing zijn in 2018.

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 geclasseerd 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

	30.06.2018			30.06.2017		
	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
IN DUIZENDEN €						
Balans op 1 januari	224.288	153.907	378.195	207.297	143.422	350.719
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	1.002	101	1.103	3	397	400
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen				0	0	0
Aankopen van vastgoedbeleggingen				0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen				0	-561	-561
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.313	571	-742	6.491	7.214	13.705
Balans op 30 juni	223.976	154.579	378.555	213.791	150.472	364.263
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	229.576	158.444	388.019	219.136	154.233	373.369

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.

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 2018 onderstaande inningstermijnen:

IN DUIZENDEN €	30.06.2018	30.06.2017
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
• Hoogstens één jaar	18.165	18.482
• Tussen één en vijf jaar	15.542	21.057
• Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	33.707	39.539

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur per 30 juni 2018 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 leningenpor-

tefeuille. Deze herfinanciering heeft haar uitwerking gehad 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 vervaldata 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			30.06.2018		31.12.2017	
IN DUIZENDEN €	Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	C	2	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	439	439	373	373
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	51	51	151	151
Kas en kasequivalenten	B	2	617	617	367	367
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	98.125	98.125	95.625	95.625
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	1.948	1.948	1.880	1.880
Andere langlopende verplichtingen	A	2	147	147	145	145
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	9.000	9.000	4.400	4.400
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.193	2.193	2.107	2.107
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	575	575	626	626

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus 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 2017 in Toelichting 19 Financiële instrumenten.

Op 30 juni 2018 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

IN DUIZENDEN €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	30.06.18	31.12.17
1	IRS	31/07/17	31/07/22	0,9100%	€ 15.000	Nee	-385	-375
2	IRS	31/07/17	31/07/22	1,0100%	€ 10.000	Nee	-298	-296
3	IRS	28/07/17	31/07/22	0,8850%	€ 5.000	Nee	-125	-121
4	IRS	31/07/17	31/07/23	0,9520%	€ 15.000	Nee	-413	-394
5	IRS	31/07/17	31/07/24	0,9550%	€ 10.000	Nee	-230	-208
6	IRS	31/07/17	31/07/24	1,0940%	€ 15.000	Nee	-497	-486
Andere langlopende financiële verplichtingen							-1.948	-1.880
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	0
Totaal reële waarde financiële derivaten							-1.948	-1.880

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2018 een negatieve marktwaarde van € -1,9 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 70 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Vastned Retail Belgium classificeert op 30 juni 2018 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 2018 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 2017.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2018 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in Toelichting 25 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2017.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn er geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2018.



Antwerpen - Steenhouwersvest

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 2018.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Vastned Retail Belgium nv (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) per 30 juni 2018, 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 € 381.986 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2018 van € 6.347 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, 30 juli 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba

Commissaris

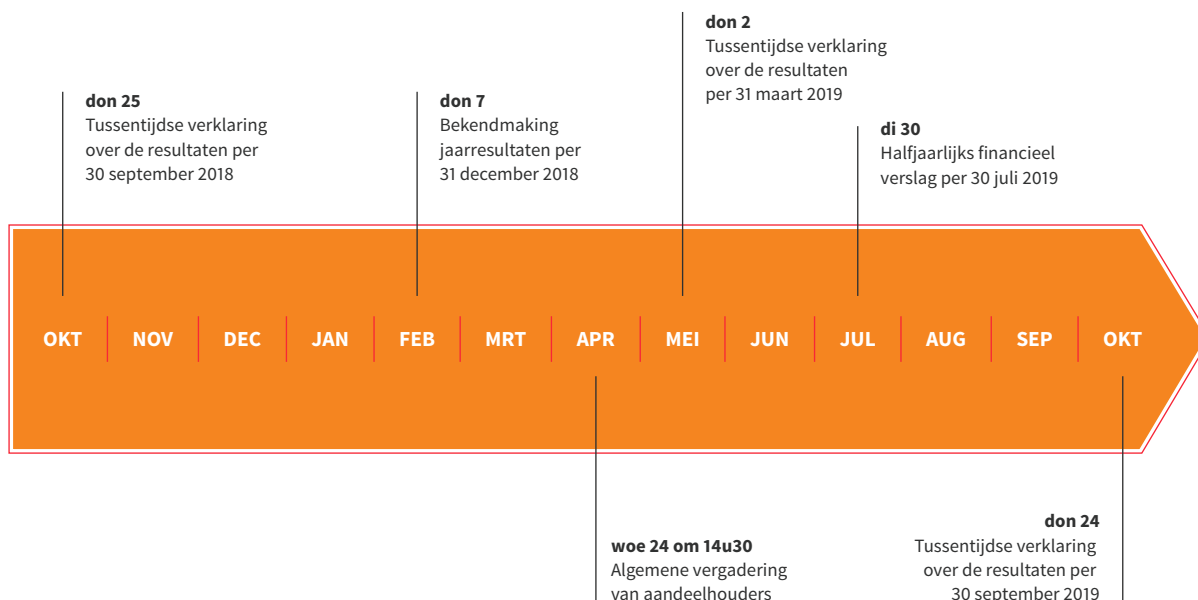
vertegenwoordigd door

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 30 juli 2018.

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 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 gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Taco de Groot, Rudi Taelmans of Reinier Walta, tel +32 3 361 05 90, 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 Lemansstraat 74
2600 Berchem - Antwerpen
T +32 3 361 05 90
info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE