



Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2019 tot 30.06.2019

- Stijging van het EPRA resultaat¹ in het eerste semester van 2019 tot € 1,45 per aandeel (€ 1,38 voor het eerste semester van 2018).
- Verdere uitvoering van de strategie met een duidelijke focus op topwinkelvastgoed.
- Op 30 juni 2019 bestaat de vastgoedportefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed en retailparken.
- Gezien de huidige kwaliteit van de portefeuille wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen core city assets en mixed retail locations.
- Realisatie van 13 verhuurtransacties die circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.
- Bezettingsgraad op 30 juni 2019: 96% (98% op 31 december 2018), omdat herverhuur van leeggekomen panden meer tijd in beslag neemt.
- Focus van het management in 2019 voornamelijk gericht op het behouden van de hoge bezettingsgraad.
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 8,6 miljoen² in het eerste semester 2019 als gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren.
- Beperkte schuldgraad van 30% op 30 juni 2019.
- Verwacht bruto dividend 2019 tussen € 2,75 en € 2,85 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 2018 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 2018.

Inhoudsopgave

1.	Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester 2019	p. 3
1.1.	Operationeel resultaat	p. 3
1.2.	Verhuuractiviteiten	p. 3
1.3.	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2019	p. 4
1.4.	Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2019	p. 6
1.5.	Analyse van de resultaten	p. 7
1.6.	Financiële structuur op 30 juni 2019	p. 8
1.7.	Risico's voor de resterende maanden van 2019	p. 10
1.8.	Vooruitzichten voor 2019	p. 10
1.9.	Wijziging van de samenstelling van de Raad van Bestuur en Directiecomité	p. 11
2.	Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	p. 12
2.1.	Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	p. 12
2.2.	Verkort geconsolideerd globaal resultaat	p. 13
2.3.	Verkorte geconsolideerde balans	p. 14
2.4.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	p. 15
2.5.	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	p. 16
2.6.	Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	p. 17
2.7.	Verslag van de commissaris	p. 24
2.8.	Financiële kalender	p. 25
3.	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	p. 25

1. Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester van 2019

Vastned Retail Belgium blijft ook in het eerste semester van 2019 trouw aan haar investeringsstrategie om te focussen op topkwaliteit inzake retaillocaties. Dit zijn enerzijds de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Anderzijds bestaat de vastgoedportefeuille uit binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels.

1.1. Operationeel resultaat

In de eerste 6 maanden van 2019 zijn de huurinkomsten stabiel gebleven ten opzichte van het eerste semester 2018 bij een quasi gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

Het EPRA resultaat van Vastned Retail Belgium neemt toe in het eerste halfjaar van 2019 en bedraagt € 7,3 miljoen ten opzichte van € 7,0 miljoen in het eerste halfjaar van 2018. Deze stijging van € 0,3 miljoen is voornamelijk het gevolg van een daling in de vastgoedkosten en de algemene kosten van de vennootschap.

Per aandeel komt dit neer op een EPRA resultaat van € 1,45 vergeleken met € 1,38 in het eerste semester van vorig boekjaar.



Gouden Kruispunt - Tielt-Winge

1.2. Verhuuractiviteiten

In het eerste semester van 2019 heeft Vastned Retail Belgium 13 verhuurtransacties gerealiseerd, die circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

In de eerste 6 maanden van 2019 zijn er 6 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 0,4 miljoen op jaarbasis. Het betreft 4 verhuringen aansluitend op het vertrek van de vorige huurder en 2 verhuringen van een leegstaande unit. Deze 6 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 4% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten.

In het eerste semester van 2019 zijn er bij Vastned Retail Belgium 7 huurovereenkomsten hernieuwd met bestaande huurders voor een totaal huurvolume van € 1,3 miljoen op jaarbasis. Deze 7 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 7% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 4% lager dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. 5 huurovereenkomsten van de in totaal 7 hernieuwingen werden afgesloten aan dezelfde voorwaarden als de voorgaande overeenkomsten.

Bezettingsgraad³

BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF PANDEN IN RENOVATIE)	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	96%	98%	97%

De bezettingsgraad³ van de vastgoedportefeuille bedraagt 96% op 30 juni 2019, ten opzichte van 98% op 31 december 2018. In de huidige omstandigheden op de retailmarkt nemen de contractonderhandelingen een langere periode in beslag.

Hierdoor is de vennootschap er niet in geslaagd om aansluitend op vertrekkende huurders nieuwe contracten af te sluiten waardoor de portefeuille te maken krijgt met langere periodes van leegstand.

1.3. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2019

Op 30 juni 2019 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en state-of-the-art retailparken. Tijdens het eerste semester van 2019 heeft Vastned Retail Belgium 1 winkelpand verkocht en voor 1 retailpark werd een verkoopcompromis zonder opschortende voorwaarden ondertekend op 25 juni 2019. Het betreft een niet-strategisch winkelpand gelegen in Luik dat verkocht werd voor een bedrag van € 0,7 miljoen en een niet-strategisch retailpark gelegen in Ans dat verkocht zal worden voor een bedrag van € 2,5 miljoen. Op 30 juni 2019 staat het retailpark dan ook gepresenteerd als een actief bestemd voor verkoop en het resultaat op deze verkoop (€ 1,0 miljoen) zal pas getoond worden op het moment van verlijden van de akte.

Per 30 juni 2019 werd dit resultaat verwerkt in de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

Op 30 juni 2019 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 362 miljoen en is daarmee € 10 miljoen afgenomen ten opzichte van jaareinde 2018 (€ 372 miljoen op 31 december 2018). Deze afname is voornamelijk het gevolg van enerzijds een verdere daling van de geschatte markthuren en anderzijds van de desinvestering van 2 niet-strategische retaillocaties. De daling van de geschatte markthuren is het resultaat van de veranderingen die gaande zijn in het retaillandschap waaronder het constante zoeken naar het juiste evenwicht tussen online en offline verkopen bij de retailers en het gewijzigde bestedingspatroon bij de consumenten.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	362.155	372.278	378.555
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	371.187	381.585	388.019
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	85.915	89.577	89.868

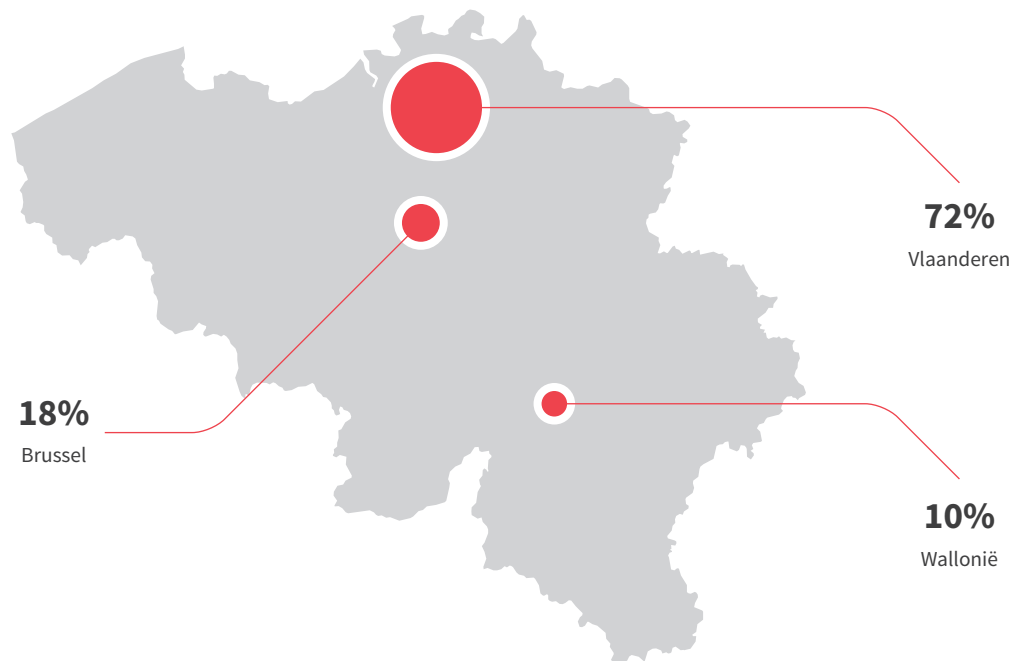
Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,6% in de eerste jaarhelft van 2019 en is licht gestegen ten opzichte van 31 december 2018 (5,4% op 31 december 2018).

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

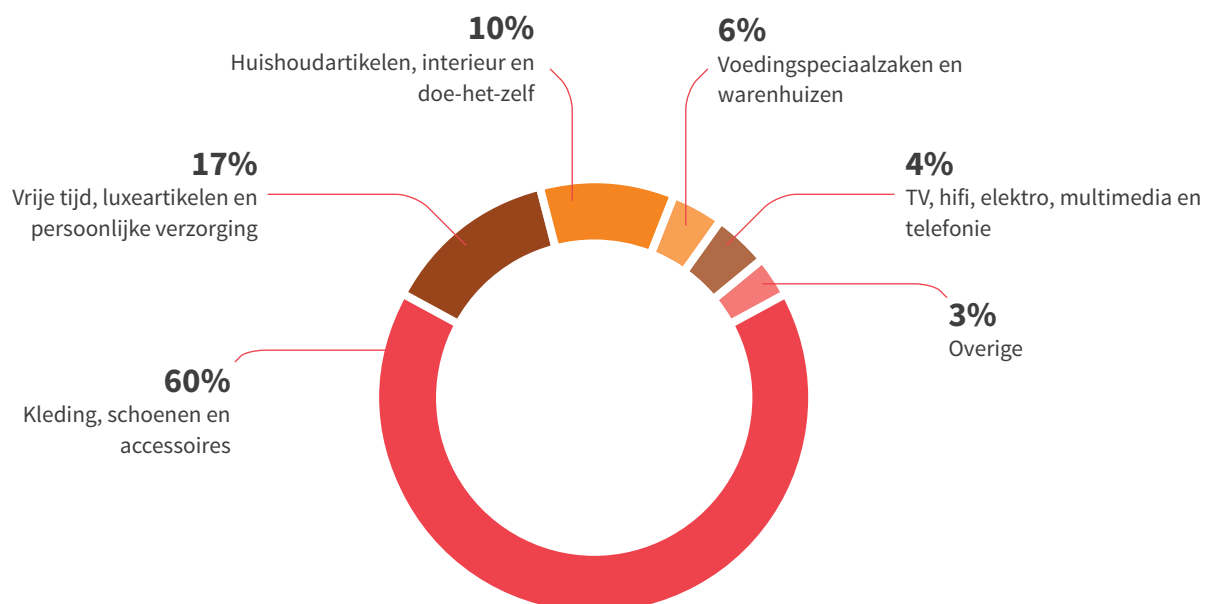
³ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Op 30 juni 2019 is deze risicospreiding als volgt:

Geografische spreiding



Spreiding naar aard van de huurders



Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2019

Vastgoeddeskundige	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	193.064
CB Richard Ellis	169.091
Totaal	362.155

1.4. Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2019⁴

Verhuurmarkt

De verhuuractiviteit gedurende het eerste semester bedroeg circa 166.000 m². High-streets nemen 45.600 m² voor hun rekening, out-of-town retail en shoppingcenters nemen respectievelijk 91.400 m² en 29.200 m² voor hun rekening.

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.

Vastned Retail Belgium verwacht dat op korte en middellange termijn bovenvermelde trend aanhoudt en dat markthuren in commercieel vastgoed stagnerend tot licht dalend zullen zijn.

Investeringsmarkt

Het investeringsvolume blijft in de eerste jaarhelft beperkt, voornamelijk door een gebrek aan goede winkelpanden. Gedurende het eerste semester van 2019 bedroeg het investeringsvolume € 535 miljoen.

De investeringsrendementen zijn niet langer dalend en verwacht wordt dat deze in de toekomst licht zullen stijgen, omdat de retailmarkt onder druk staat, onder andere door e-commerce en een wijzigend bestedingspatroon van de consument.



Zonnestraat - Gent



Zonnestraat - Gent

⁴ Bronnen: Retail Focus 2019, Retail Detail nieuwsbrieven, Retail Market Activity (CBRE) en Retail Market Snapshot (Cushman & Wakefield)

1.5. Analyse van de resultaten⁵

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste semester van 2019 € 9,7 miljoen (€ 9,7 miljoen) en zijn hiermee stabiel gebleven ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen € 0,8 miljoen (€ 0,9 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen voornamelijk door een daling van de technische kosten en de interne beheerskosten als gevolg van een tijdelijke daling in het personeelsbestand.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,7 miljoen (€ 0,8 miljoen) en zijn ook gedaald met € 0,1 miljoen ten opzichte van het eerste semester van 2018. De daling van de algemene kosten is voornamelijk te verklaren door de éénmalige kosten in 2018 met betrekking tot het overnamebod dat werd uitgebracht door de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V..

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € -0,2 miljoen en betreft de minderwaarde gerealiiseerd op de desinvestering in 2019 van 1 niet-strategische binnenstadswinkel op een secundaire locatie. De netto verkoopprijs van € 0,7 miljoen ligt circa 18% onder de boekwaarde op 31 december 2018 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in het eerste semester van 2019 gedaald. De **variëties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief en belopen € -8,3 miljoen (€ -0,7 miljoen). Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren.

Het **financiële resultaat** (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt voor het eerste halfjaar van 2019 € -0,9 miljoen (€ -0,9 miljoen) en ligt hiermee volledig in lijn met dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is 1,7% inclusief bankmarges voor het eerste semester van 2019 (1,7%).

De **variëties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten voor het eerste semester 2019 de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cashflow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -0,5 miljoen (€ -0,1 miljoen).

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor het eerste semester van 2019 bedraagt € -1,6 miljoen (€ 6,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 7,3 miljoen (€ 7,0 miljoen) of een toename van € 0,3 miljoen, voornamelijk het gevolg van een daling in de vastgoedkosten en de algemene kosten van de vennootschap;
- het resultaat op de portefeuille van € -8,4 miljoen (€ -0,6 miljoen);
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen voor een bedrag van € -0,5 miljoen.

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2019 een EPRA resultaat van € 1,45 (€ 1,38) of een stijging met circa 4%.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	-0,31	1,43	1,25
EPRA resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,45	2,85	1,38
Nettowaarde (reële waarde) (€)	49,70	52,86	52,68
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	51,62	54,78	54,57
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	48,40	40,90	49,50
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-3%	-23%	-6%

⁵ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor het eerste semester van 2018.

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 juni 2019 € 49,70 (€ 52,86 op 31 december 2018). De beurskoers noteert per 30 juni 2019 aan € 48,40, waardoor het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) een discount heeft van 3% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde). De

schuldgraad van de GVV bedraagt 30% op 30 juni 2019 (27,5% op 31 december 2018). De toename is het gevolg van enerzijds de uitkering van het dividend over boekjaar 2018 in mei 2019 voor een bedrag van € 14,5 miljoen en anderzijds de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

EPRA - KERNCIJFERS*	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,45	2,85	1,38
EPRA NAW per aandeel (€)	50,25	53,31	53,17
EPRA NNNAW per aandeel (€)	49,70	52,86	52,68
EPRA Netto initieel Rendement (NIR) (%)	4,8%	4,7%	4,6%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,8%	4,8%	4,7%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	4,9%	2,2%	3,1%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	15,4%	15,8%	18,0%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	14,8%	15,6%	17,7%

1.6. Financiële structuur op 30 juni 2019

Vastned Retail Belgium heeft op 30 juni 2019 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2019 verder uit te bouwen.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2019 als volgt:

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

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

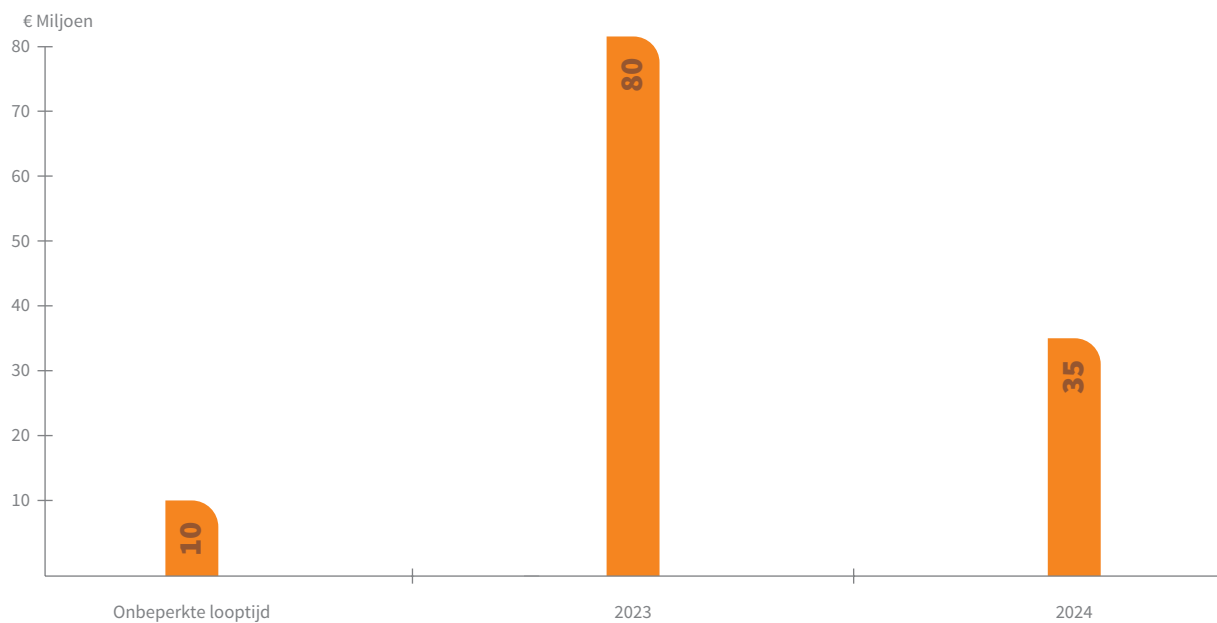
92%
Langetermijnfinancieringen

8%
Kortetermijnfinancieringen,
waarvan 100% met onbeperkte looptijd

* 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 2023 en 2024.
- Spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen.
- € 18,1 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen.
- 64% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 36% heeft een variabele rentevoet. Op 30 juni 2019 heeft 75% van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet, 25% heeft een variabele rentevoet.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2019: 1,7% incl. bankmarges (1,7% voor het eerste semester 2018).
- Marktwaaarde van de financiële derivaten: € 2,6 miljoen negatief.
- Beperkte schuldgraad van 30% (27,5% op 31 december 2018) (wettelijk maximum: 65%).
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2019 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2019 voldoet de GVV aan deze convenanten.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



Steenhouwersvest - Antwerpen

1.7. Risico's voor de resterende maanden van 2019

Vastned Retail Belgium schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2019 als volgt in:

Verhuurrisico's

Gezien de aard van gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan nationale en internationale retailers is de vastgoedportefeuille conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar 2019 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.

Ondanks het uitdagende retaillandschap is de focus van het management in 2019 voornamelijk gericht op het behouden van de hoge bezettingsgraad van de portefeuille, en met name op het aantrekken van een lange termijn huurder voor de Veldstraat 81 te Gent en de Schuttershofstraat 55 te Antwerpen.

Waarde-evolutie van de portefeuille

De waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium is 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 2019.

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 2019 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.

1.8. Vooruitzichten voor 2019

Vastned Retail Belgium gaat in 2019 verder op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op topkwaliteit inzake retailpanden en retailparken. De vennootschap zal verder streven naar een duidelijk overwicht van het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden in België.

E-commerce blijft zich verder ontwikkelen en het bestedingspatroon van de consumenten verandert steeds meer naar hogere uitgaven voor belevingen en vrije tijd en lagere uitgaven voor kleding, schoenen en accessoires. Dit alles zorgt ervoor dat de druk op de winkelketens toeneemt en gedurende de eerste 6 maanden van 2019 heeft dit geleid tot verschillende faillissementen van zowel nationale als internationale ketens. Door het openvallen en beschikbaar worden van een aantal panden komen huurprijzen onder druk te staan en zijn deze momenteel stagnerend tot dalend. Ook als gevolg van de dalende marges bij retailers staan de

huurprijzen onder druk. Door deze dalende marges, enerzijds als gevolg van een wijzigend bestedingspatroon van de consument, en anderzijds door de hoge investeringskosten in hun e-commerce platform, trachten retailers bij hun verhuurder huurverlagingen, tijdelijke huurkortingen of omzet gerelateerde huurprijzen te onderhandelen.

Echter, fysieke winkels die toegevoegde waarde bieden aan hun klanten in de vorm van service, relevante informatie en een aangename winkelbeleving, zullen steeds hun kernfunctie in de retailhandel blijven behouden. Topsteden als Antwerpen, Brussel en Gent dienen echter wel 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.

Investerings

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

Herontwikkelingen

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



Louizalaan - Brussel

Desinvesteringen

Met de huidige kwalitatief hoogstaande portefeuille van de vastgoedvennootschap maken desinvesteringen geen prioriteit van de strategie uit. Desalniettemin worden opportunistische desinvesteringen van niet-strategische winkelpanden, zijnde binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels overwogen.

Bruto dividend boekjaar 2019

Op basis van de halfjaarresultaten en vooruitzichten per 30 juni 2019 verwacht Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2019 een bruto dividend per aandeel tussen € 2,75 en € 2,85 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,85 voor boekjaar 2018). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2019 (€ 48,40) komt dit neer op een bruto dividendrendement tussen 5,7% en 5,9%.

1.9. Wijziging van de samenstelling van de Raad van Bestuur en Directiecomité

Op 25 april 2019 is een einde gekomen aan het mandaat van de heer Jean-Pierre Blumberg als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap en voorzitter van de raad van bestuur. De vennootschap en de raad van bestuur zijn Jean-Pierre Blumberg uitermate dankbaar voor zijn waardevolle bijdrage als bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur sinds zijn aantreden in april 2010. Lieven Cuvelier, welke reeds onafhankelijk bestuurder is sinds juli 2017, zal vanaf nu de taak van voorzitter van de raad van bestuur uitoefenen en Ludo Ruysen werd aangesteld als onafhankelijk bestuurder van de vennootschap. De keuze van de bestuurders wordt bepaald op basis van de noodzakelijke complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring en kennis. De vernieuwde raad van bestuur is formeel benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2019.

Het directiecomité is sinds 1 april 2019 uitgebreid met Elke Krols als operationele Chief Financial Officer. Mevrouw Krols is als operationele CFO bevoegd voor het financieel beheer en de interne rapportering binnen de vennootschap alsook voor het personeelsbeleid en IT. De heer Reinier Walta blijft strategische CFO van de vennootschap en is bevoegd voor het uitstippelen van het algemene financiële beleid van de vennootschap.

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	30.06.2019	30.06.2018
Huurinkomsten	9.700	9.672
Met verhuur verbonden kosten	-12	-70
NETTOHUURRESULTAAT	9.688	9.602
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.166	1.110
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.166	-1.110
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	23	45
VASTGOEDRESULTAAT	9.711	9.647
Technische kosten	-213	-260
Commerciële kosten	-63	-69
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-64	-35
Beheerskosten van het vastgoed	-446	-528
Andere vastgoedkosten	-6	-2
Vastgoedkosten	-792	-894
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.919	8.753
Algemene kosten	-687	-820
Andere operationele opbrengsten en kosten	5	6
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.237	7.939
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-154	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.305	-742
Ander portefeuilleresultaat	31	107
OPERATIONEEL RESULTAAT	-191	7.304
Financiële opbrengsten	4	10
Netto-interestkosten	-870	-867
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-484	-68
Financieel resultaat	-1.352	-927
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-1.543	6.377
Belastingen	-20	-30
NETTORESULTAAT	-1.563	6.347

IN DUIZENDEN €	30.06.2019	30.06.2018
NETTORESULTAAT	-1.563	6.347
Toelichting:		
EPRA resultaat	7.350	7.021
Portefeuilleresultaat	-8.429	-635
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	-484	-39
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-1.563	6.347
Minderheidsbelangen	0	0
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	30.06.2019	30.06.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-0,31	1,25
Verwaterd nettoresultaat (€)	-0,31	1,25
EPRA resultaat (€)	1,45	1,38

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	30.06.2019	30.06.2018
NETTORESULTAAT	-1.563	6.347
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
GLOBAALRESULTAAT	-1.563	6.347
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-1.563	6.347
Minderheidsbelangen	0	0

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	30.06.2019	31.12.2018
Vaste activa	362.924	372.782
Immateriële vaste activa	11	13
Vastgoedbeleggingen	362.155	372.278
Andere materiële vaste activa	755	488
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	4.947	1.658
Activa bestemd voor verkoop	2.500	0
Handelsvorderingen	336	330
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	8	12
Kas en kasequivalenten	325	512
Overlopende rekeningen	1.778	804
TOTAAL ACTIVA	367.871	374.440
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	30.06.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	252.406	268.442
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	252.406	268.442
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	152.573	159.806
Nettoresultaat van het boekjaar	-1.563	7.240
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	115.465	105.998
Langlopende verplichtingen	101.712	97.584
Langlopende financiële schulden	98.809	95.161
<i>Kredietinstellingen</i>	97.710	95.161
<i>Financiële leasing</i>	1.099	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.574	2.090
Andere langlopende verplichtingen	112	116
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	217	217
Kortlopende verplichtingen	13.753	8.414
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	9.225	4.850
<i>Kredietinstellingen</i>	9.150	4.850
<i>Financiële leasing</i>	75	0
Andere kortlopende financiële schulden	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.941	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	565	603
Overlopende rekeningen	1.753	608
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	367.871	374.440

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

IN DUIZENDEN €	30.06.2019	30.06.2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	513	367
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	7.437	7.635
Operationeel resultaat	-191	7.304
Betaalde interesten	-822	-873
Andere niet-operationele elementen	-502	-90
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	9.012	879
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	62	46
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	154	0
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	31	131
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.305	742
• Ander portefeuilleresultaat	-30	-107
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	484	68
• Overige niet-kasstroomverrichtingen	6	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-60	415
• Beweging van activa	79	231
• Beweging van verplichtingen	-139	184
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	87	-1.131
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	0	-6
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-622	-1.116
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	709	0
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	0	-9
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.712	-6.254
Terugbetaling van leningen	0	0
Opname van leningen	6.850	7.100
Afwikkeling van IRS	0	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-84	0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-4	2
Betaling van dividenden	-14.474	-13.356
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	325	617

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 2017	97.213	4.183	138.443	34.669	0	274.508
Globaalresultaat 2018				7.240		7.240
Overboeking door resultaatverwerking 2017:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			20.413	-20.413		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			886	-886		0
Overige mutaties			64	-64		0
Dividend boekjaar 2017				-13.306		-13.306
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	159.806	7.240	0	268.442
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2019				-1.563		-1.563
Overboeking door resultaatverwerking 2018:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-7.129	7.129		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-210	210		0
Overige mutaties			105	-105		0
Dividend boekjaar 2018				-14.474		-14.474
Balans op 30 juni 2019	97.213	4.183	152.572	-1.563	0	252.405

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

Bedrijfssegmentering	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
IN DUIZENDEN €										
Huurinkomsten	6.620	6.654	1.351	1.320	1.729	1.698			9.700	9.672
Met verhuur verbonden kosten	5	-31	-17	-39	0	0			-12	-70
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	23	45	0	0	0	0			23	45
VASTGOEDRESULTAAT	6.649	6.668	1.334	1.281	1.729	1.698			9.711	9.647
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	6.103	5.993	1.139	1.130	1.610	1.548	-614	-732	8.237	7.939
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	-154	0	0	0			-154	0
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.494	-733	116	-196	72	187			-8.305	-742
Ander portefeuilleresultaat	19	72	0	20	11	16			30	107
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	-2.372	5.331	1.101	954	1.693	1.751	-614	-732	-191	7.304
Financieel resultaat	-2	1	-2	0	0	0	-1.347	-929	-1.351	-927
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-20	-30	-20	-30
NETTORESULTAAT	-2.374	5.333	1.099	954	1.693	1.751	-1.982	-1.691	-1.563	6.347

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 2018.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2019

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die van toepassing zijn in 2019

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: Wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten; Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen; Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures; IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen; Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2015-2017.

IFRS 16 Leases is van toepassing sinds 1 januari 2019. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van leases en vereist dat lessees alle leases, onder één model, boekhoudkundig op de balans verwerken. Op de aanvangsdatum van een lease erkent een lessee een verplichting om leasebetalingen te verrichten en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn.

Lessees zijn verplicht om de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk te erkennen. Lessees zijn ook verplicht om de leaseverplichting te herwaarderen wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen. Doorgaans zal de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht erkennen.

Deze standaard heeft een impact gehad op de balans van Vastned Retail Belgium op 1 januari 2019 voor een bedrag van € 1,2 miljoen, waarvan € 0,9 miljoen betrekking heeft op vastgoedbeleggingen.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2019

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 GWV: IFRS 3 Bedrijfscombinaties; IFRS 17 Verzekeringscon-

tracten; Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingwijzigingen en fouten.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

	30.06.2019	30.06.2018
IN DUIZENDEN €	TOTAAL	TOTAAL
Balans op 1 januari	372.278	378.195
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	622	1.103
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-3.363	0
Initiële herkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	873	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.254	-742
Balans op 30 juni	362.156	378.555
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	371.187	388.019

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.

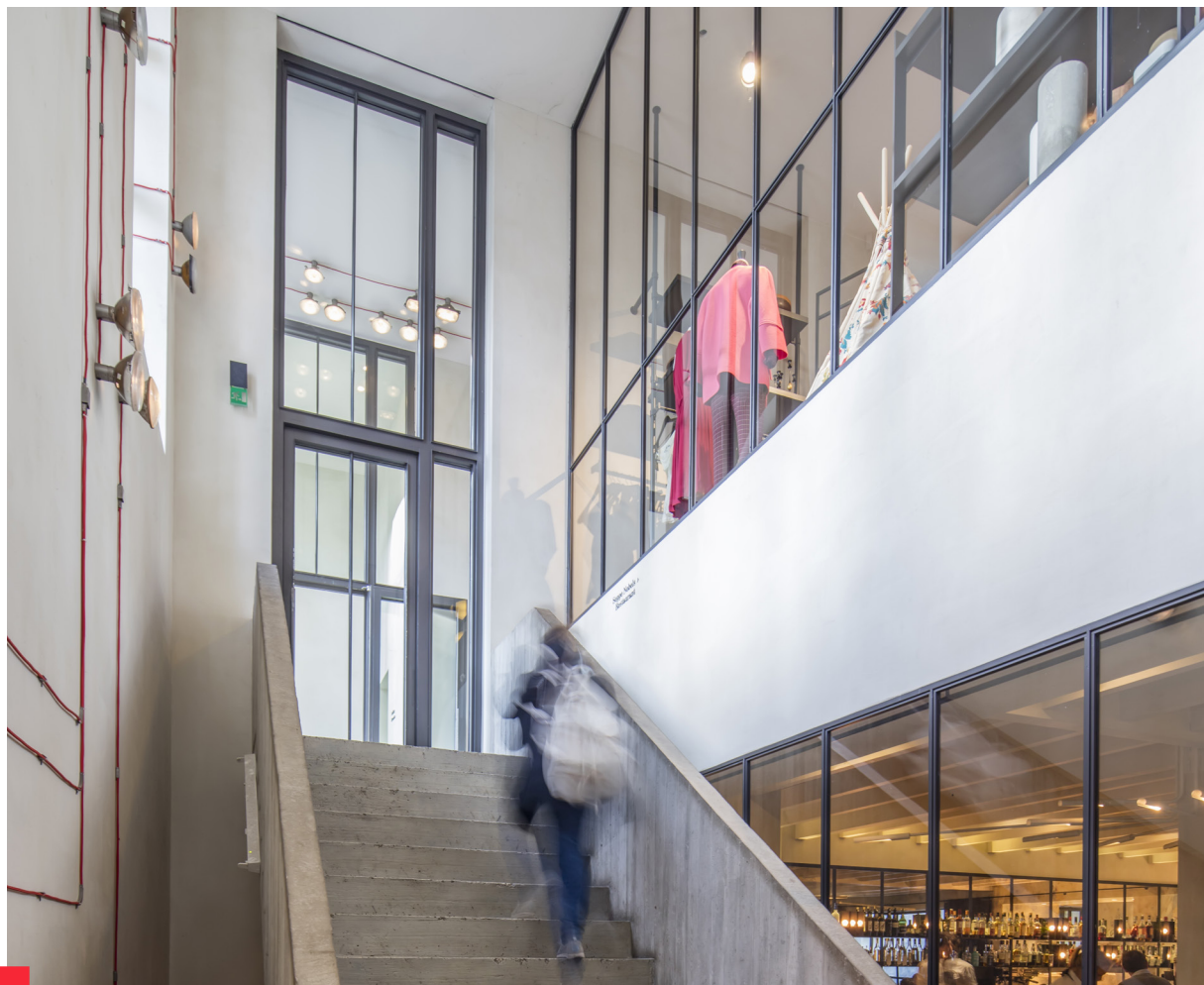
Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft op 30 juni 2019 onderstaande inningstermijnen:

IN DUIZENDEN €	30.06.2019	30.06.2018
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
• Hoogstens één jaar	17.497	18.165
• Tussen één en vijf jaar	22.781	15.542
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	40.278	33.707

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Vastned Retail Belgium per 30 juni 2019 is gegeven in paragraaf 1.6. (supra) van het tussentijds halfjaarverslag.



Graanmarkt - Antwerpen

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			30.06.2019		31.12.2018	
IN DUIZENDEN €	Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	336	336	330	330
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	8	8	12	12
Kas en kasequivalenten	B	1	325	325	513	513
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	97.710	97.710	95.161	95.161
Langlopende financiële schulden (leasing)	A	2	1.099	1.099	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.574	2.574	2.090	2.090
Andere langlopende verplichtingen	A	2	112	112	116	116
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	9.150	9.150	4.850	4.850
Kortlopende financiële schulden (leasing)	A	2	75	75	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	1.941	1.941	2.084	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	565	565	603	603

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 2018 in Toelichting 19 Financiële instrumenten.

De langlopende en kortlopende financiële schulden met betrekking tot de leaseverplichtingen stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De reële waarde van deze leaseverplichtingen wordt vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de Belgische lineaire obligatie rente (OLO) tussen 7 en 12 jaar.

Op 30 juni 2019 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

IN DUIZENDEN €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	30.06.19	31.12.18
1	IRS	31/07/17	31/07/22	0,9100%	€ 15.000	Nee	-413	-390
2	IRS	31/07/17	31/07/22	1,0100%	€ 10.000	Nee	-307	-297
3	IRS	28/07/17	29/07/22	0,8850%	€ 5.000	Nee	-134	-128
4	IRS	31/07/17	31/07/23	0,9520%	€ 15.000	Nee	-549	-448
5	IRS	31/07/17	31/07/24	0,9550%	€ 10.000	Nee	-422	-278
6	IRS	31/07/17	31/07/24	1,0940%	€ 15.000	Nee	-749	-549
Andere langlopende financiële verplichtingen							-2.574	-2.090
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	0
Totaal reële waarde financiële derivaten							-2.574	-2.090

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2019 een negatieve marktwaarde van € -2,6 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 70 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Vastned Retail Belgium classificeert op 30 juni 2019 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 2019 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 2018.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2019 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in Toelichting 25 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2018.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 5 juli 2019 werd een huurovereenkomst getekend met Pampling Group voor het pand gelegen te Antwerpen, Leysstraat 17. Deze huurovereenkomst is reeds ingegaan op 15 juli 2019 en het enseigne heeft als doelstelling om op korte termijn de winkel te openen. Deze verhuring zal bijdragen tot een stijging van de bezettingsgraad van de vennootschap met 0,83%.

Verder zijn er geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2019.



Zonnestraat - Gent

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 2019.

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 2019, 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 € 367.871 duizend en een geconsolideerd verlies voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2019 van € 1.563 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, 25 juli 2019

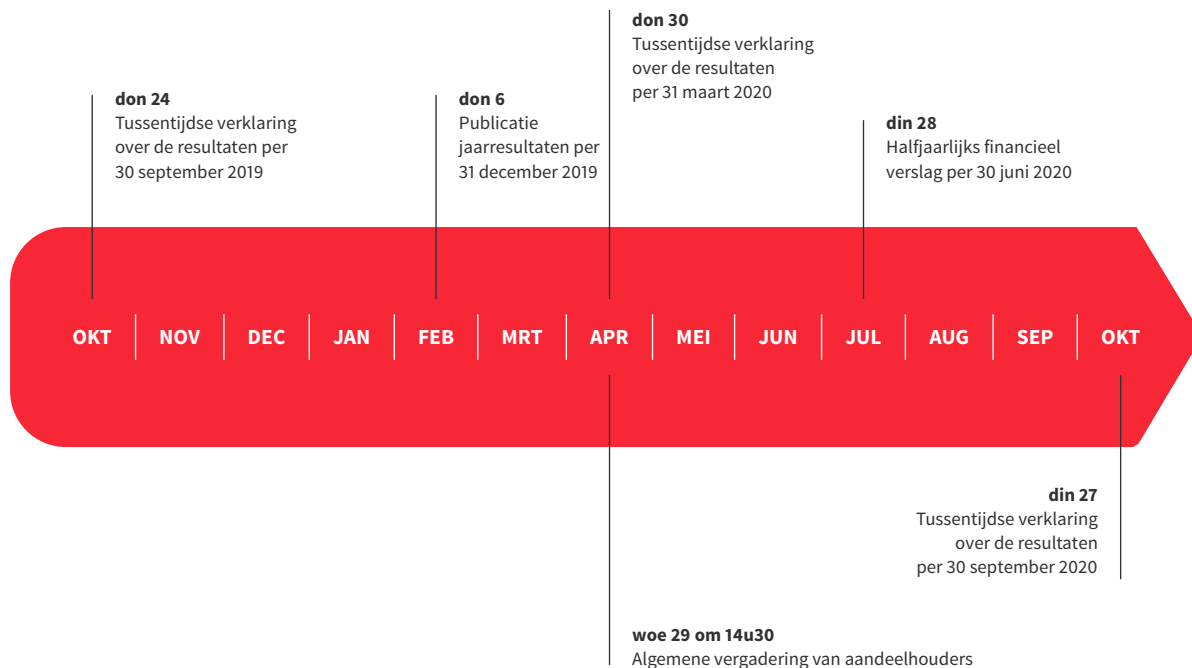
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba

Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Venoot

* 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 Lieven Cuvelier (voorzitter), Taco de Groot, Reinier Walta, Peggy Deraedt, Anka Reijnen en Ludo Ruysen, 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 voor-

deden, 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 halfjaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het tussentijds halfjaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Bestuur van 25 juli 2019.

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 topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de vastgoedportefeuille uit binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. De GVV wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in topwinkelpanden.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Rudi Taelmans - CEO of Elke Krols - CFO, 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