



Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2020 tot 30.06.2020

- Definitieve akkoorden met betrekking tot de verschuldigde huur tijdens de lockdown werden afgesloten met 85% van de huurders, die verplicht werden te sluiten, welke 87% van de brutohuurinkomsten vertegenwoordigen.
- Sterke liquiditeitspositie per 30 juni 2020, € 16 miljoen ongebruikte kredietfaciliteiten ter beschikking.
- Beperkte schuldgraad van 31,6% op 30 juni 2020.
- Daling van het EPRA resultaat¹ in het eerste semester van 2020 tot € 1,09 per aandeel (€ 1,45 voor het eerste semester van 2019) als een gevolg van de uitbraak van COVID-19.
- Bezettingsgraad tijdens het tweede kwartaal met 1,7% gestegen tot 97,5% in vergelijking met 31 maart 2020 (98,8% op 31 december 2019).
- Focus van het management in 2020 voornamelijk gericht op de tijdige inning van de huurgelden en op het behouden van de hoge bezettingsgraad binnen de portefeuille.
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille² met 3,9% in het eerste semester 2020 voornamelijk onder invloed van de uitbraak van COVID-19.

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 2019 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 een gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2019.

Inhoudsopgave

1.	Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester 2020	p. 3
1.1.	COVID-19 update	p. 3
1.2.	Operationeel resultaat	p. 4
1.3.	Verhuuractiviteiten	p. 4
1.4.	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2020	p. 5
1.5.	Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2020	p. 7
1.6.	Analyse van de resultaten	p. 8
1.7.	Financiële structuur op 30 juni 2020	p. 9
1.8.	Risico's voor de resterende maanden van 2020	p. 11
1.9.	Vooruitzichten voor 2020	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. 26
2.8.	Financiële kalender	p. 27
3.	Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag	p. 27

1. Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester van 2020

Vastned Retail Belgium blijft ook in het eerste semester van 2020 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. COVID-19 update

Zoals reeds aangegeven in de tussentijdse verklaring over het eerste kwartaal van 2020 wordt ons land geteisterd door een pandemie van COVID-19, die ingrijpende maatregelen van de overheid vergt. Een van de genomen maatregelen betrof de algehele sluiting van niet-essentiële winkels. Naarmate de kracht van de COVID-19 uitbraak afnam, werden een aantal versoepelingen door de overheid afgekondigd.

Op maandag 18 april 2020 werd een eerste versoepeling toegestaan van de maatregelen opgelegd door de overheid in het kader van de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels, namelijk de tuincentra en doe-het-zelf zaken mochten hun deuren weer openen voor het grote publiek. Op maandag 11 mei 2020 kwam er een eind aan de verplichte sluiting van de niet-essentiële winkels. En ten slotte op maandag 8 juni 2020 mocht ook de horeca haar deuren weer openen.

De verplichte sluiting die werd opgelegd door de overheid sinds midden maart 2020 heeft een impact gehad op 110 winkels uit de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium, op een totaal van 138 verhuurbare units. Sinds de heropening van de winkels begin mei 2020 is Vastned Retail Belgium in dialoog getreden met al haar getroffen huurders om tot een akkoord te komen omtrent de onbetaalde huurfacturen voor de maanden april en mei 2020. Tot op datum van 24 juli 2020

werd met 93 huurders (waaronder quasi de volledige top-10) een definitieve overeenkomst afgesloten waarbij gemiddeld genomen de kost van de huur voor de gesloten periode gelijk verdeeld werd over huurder en verhuurder. Dit komt neer op een kwijtschelding van een maand huur door Vastned Retail Belgium. De reeds afgesloten akkoorden vertegenwoordigen een kwijtschelding van € 1,2 miljoen, dit bedrag kan nog oplopen afhankelijk van de nog af te sluiten akkoorden.

Het bereiken van een definitieve overeenkomst tussen huurder en verhuurder heeft als resultaat gehad dat de huurinkomsten voor de maanden mei en juni 2020 (en in latere akkoorden ook reeds juli 2020) gegarandeerd werden, een correcte betaling van deze huren was immers een opschortende voorwaarde om tot een finaal akkoord te komen. De afgesloten overeenkomsten hebben enkel betrekking op een kwijtschelding van een gedeelte van de huur voor de periode waarin de winkels verplicht gesloten waren.

Vastned Retail Belgium is de mening toegedaan dat het treffen van een akkoord met haar huurders significant bijdraagt aan een vlotte heropstart van de retailactiviteiten van haar huurders na de lockdown van twee maanden als gevolg van de COVID-19 pandemie.

1.2. Operationeel resultaat

In de eerste 6 maanden van 2020 zijn de huurinkomsten gedaald ten opzichte van het eerste semester 2019 bij een quasi gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille. Deze daling is het gevolg van de pandemie veroorzaakt door COVID-19, waardoor een verplichte sluiting van niet-essentiële winkels gedurende 2 maanden door de overheid werd opgelegd. Horeca en aanverwanten dienden zelfs 3 maanden gesloten te blijven.

Deze door de overheid opgelegde sluiting had tot gevolg dat retailers nog enkel via hun onlinekanaal omzet konden genereren, terwijl hun fysieke verkooppunten gesloten bleven. Hierdoor kwam het verdienmodel van winkeliers zwaar onder druk te staan, met liquiditeitsproblemen als gevolg.

Vastned Retail Belgium is met haar huurders in dialoog gegaan en kwam tot evenwichtige akkoorden met betrekking tot betaling van achterstallige huurgelden in de vorm van een gedeeltelijke kwijtschelding van de huur en/of het opmaken van een realistisch afbetalingsplan.

1.3. Verhuuractiviteiten

In de eerste 6 maanden van 2020 was de verhuuractiviteit beperkt. Vanaf 13 maart 2020 waren winkels gesloten en na de heropening op 11 mei 2020 was de appetijt bij retailers voor het openen van nieuwe verkooppunten sterk afgenomen, onder meer door het traag heropstarten van de handel na de lockdown.

In het eerste semester van 2020 heeft Vastned Retail Belgium 8 verhuurtransacties gerealiseerd, die circa 3% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

Hierdoor is het EPRA resultaat van Vastned Retail Belgium gedaald in het eerste halfjaar van 2020 tot een bedrag van € 5,5 miljoen ten opzichte van € 7,3 miljoen in het eerste halfjaar van 2019. Deze daling van € 1,8 miljoen is grotendeels toe te wijzen aan de daling in het netto huurresultaat van de vennootschap als gevolg van de reeds uitgereikte creditnota's ter kwijtschelding van huurbetalingen voor een bedrag van € 0,7 miljoen en het aanleggen van een voorziening voor toekomstige potentiële kredietverliezen (met name niet betaalde huurgelden) van € 0,6 miljoen.

Per aandeel komt dit neer op een EPRA resultaat van € 1,09 vergeleken met € 1,45 in het eerste semester van vorig boekjaar.

Het betreft hier 8 verhuurtransacties die werden afgesloten met nieuwe huurders waarvan 3 verhuringen van leegstaande units, 4 verhuringen van residentiële units en 2 verhuringen betreffen de overdracht van een handelshuurovereenkomst. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld gelijk gebleven aan die van de vorige huurovereenkomsten.

Bezettingsgraad

BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF PANDEN IN RENOVATIE)	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	97,5%	98,8%	95,5%

De bezettingsgraad³ van de vastgoedportefeuille bedraagt 97,5% op 30 juni 2020, ten opzichte van 98,8% op 31 december 2019. Tijdens het tweede kwartaal van 2020 is de bezettingsgraad met 1,7% gestegen in vergelijking met 31 maart 2020. 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.

1.4 Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 juni 2020

Op 30 juni 2020 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 2020 werd een aankoop-verkoop belofte ondertekend onder opschortende voorwaarde tot het bekomen van de nodige vergunningen voor de verkoop van 1 winkelpand. Het betreft hier een solitaire baanwinkel gelegen te Leopoldsburg.

Op 30 juni 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 347 miljoen en is daarmee € 14 miljoen afgenomen ten opzichte van jaareinde 2019 (€ 361 miljoen op 31 december 2019). Deze afname is voornamelijk het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren en anderzijds een aanpassing van de rendementen, welke onder andere te wijten is aan een verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed. Deze verminderde activiteit is enerzijds het gevolg van het uitbreken van de COVID-19 pandemie en anderzijds van de negatieve berichten over retailers in moeilijkheden.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	346.638	360.752	362.155
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	85.915	85.915	85.915

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,75% in de eerste jaarhelft van 2020 en is licht gestegen ten opzichte van jaareinde 2019 (5,5% op 31 december 2019).

Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 5,75% naar 6,75% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 51 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 36,9%.

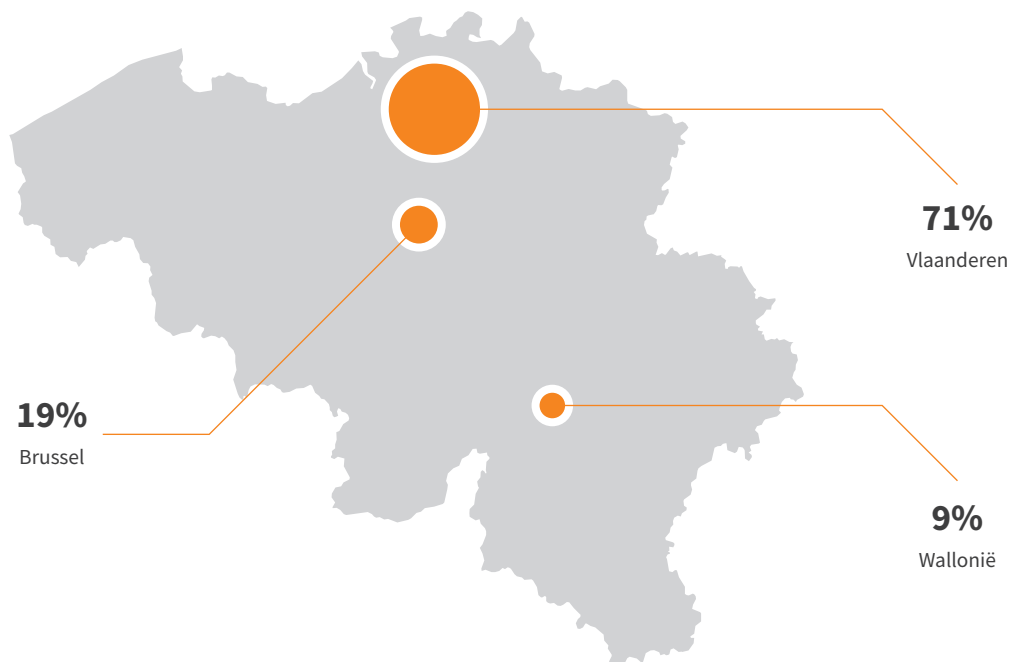
In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,75% naar 4,75% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 73 miljoen of 21%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 26,2%.

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

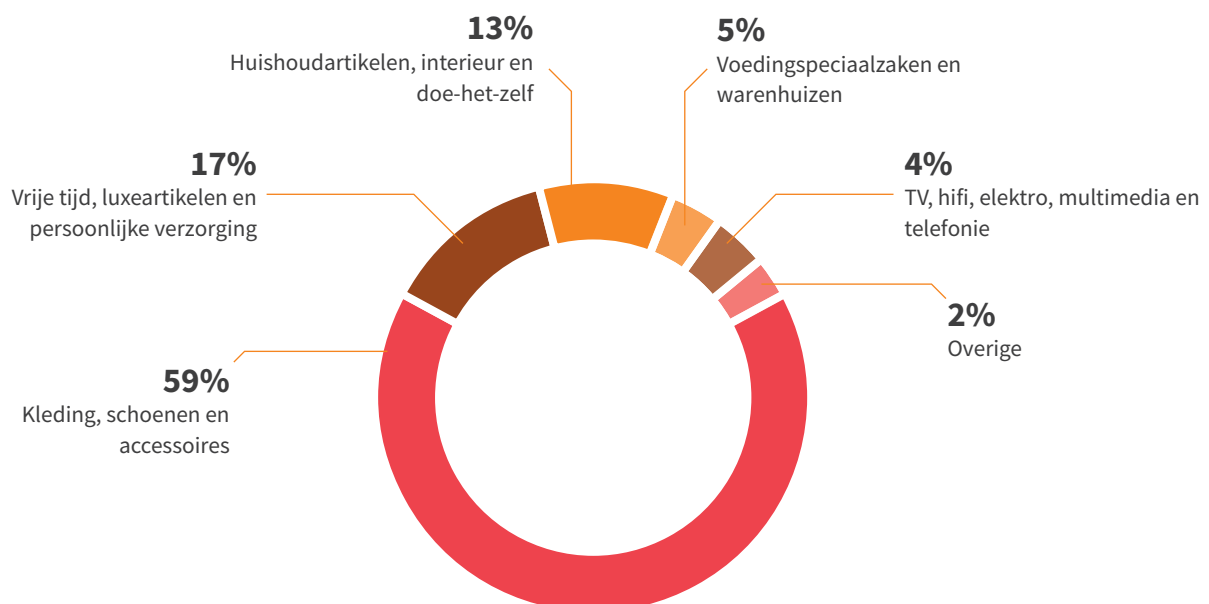
Vastned Retail Belgium is wat haar strategie betreft gericht op het beste winkelvastgoed op de beste locaties met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua geografische ligging als qua aard van de huurders.

Op 30 juni 2020 is deze risicospreiding als volgt:

Geografische spreiding



Spreiding naar aard van de huurders



Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2020

Als gevolg van de COVID-19 uitbraak werd de normale marktwerking voor vastgoed verstoord in alle sectoren en, op datum van 30 juni 2020, zijn de taxateurs als een gevolg hiervan dan ook van mening dat zij zich niet enkel kunnen baseren op eerdere vergelijkbare transacties of eerdere marktindicaties om tot de accurate huidige marktwaarde te komen. Om tot de waardering per 30 juni 2020 te komen werd de negatieve

impact, die deze crisis onvermijdelijk heeft op de waardering van het vastgoed, door de onafhankelijke taxateurs verwerkt in hun waarderingsverslag door onder andere rekening te houden met een beperkte daling van de markthuren, een opwaartse aanpassing van de kapitalisatievoet door te voeren alsook de periodes van leegstand te verlengen.

Vastgoeddeskundige	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)
Cushman & Wakefield	166.942
CBRE Group	179.695
Totaal	346.638

1.5. Marktsituatie van het Belgisch winkelvastgoed in 2020⁴

Verhuurmarkt

De verhuuractiviteit in België gedurende het eerste semester van 2020 bedroeg circa 153.000 m² gespreid over 280 transacties. Dit betekent een daling van 8% in vergelijking met de eerste 6 maanden van 2019.

High-streets nemen 44.000 m² voor hun rekening, out-of-town retail en shoppingcenters nemen respectievelijk 86.000 m² en 23.000 m² voor hun rekening. De huurprijzen blijven onder druk staan in alle drie de segmenten.

De twee maanden lockdown als gevolg van de COVID-19 pandemie en het traag terug op gang komen van de bestedingen vanaf de heropening per 11 mei 2020, hebben er toe geleid dat winstmarges en liquiditeitsposities van retailers nog meer onder druk kwamen te staan dan voorheen reeds het geval was.

Vastned Retail Belgium verwacht op korte en middellange termijn dat bovenvermelde trend aanhoudt en dat markthuren in commercieel vastgoed onder druk blijven staan.

Investeringsmarkt

Het investeringsvolume bleef in de eerste jaarhelft beperkt, onder meer omdat buitenlandse investeerders door het opgelegde reisverbod de mogelijke investeringsobjecten niet konden bezoeken waardoor dossiers vertraging opliepen of zelfs definitief afsprongen.

De investeringsrendementen zijn niet langer dalend, in de laatste 12 maanden zijn deze eerder licht gestegen.

⁴ Bronnen: Retail Focus 2020, Retail Detail nieuwsbrieven, Retail Market Activity (CBRE) en Retail Market Snapshot (Cushman & Wakefield)

1.6. Analyse van de resultaten⁵

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste semester van 2020 € 8,7 miljoen (€ 9,7 miljoen) en zijn hiermee gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk te wijten aan enerzijds de reeds toegekende huurkijwitscheldingen in het kader van de onderhandelingen die werden gevoerd met de huurders en anderzijds door de desinvestering van 1 niet-strategisch retailpark per einde oktober 2019.

De **met verhuur verbonden kosten** bedragen € 0,7 miljoen en zijn volledig toe te wijzen aan de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 30 juni 2020. Deze voorziening betreft een inschatting van de mogelijk nog toe te kennen huurkijwitscheldingen of eventuele falingen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,0 miljoen (€ 0,8 miljoen) en zijn gestegen met € 0,2 miljoen voornamelijk door een stijging van de technische kosten voor onderhoud van de gebouwen. Zo goed als alle gebudgetteerde onderhoudswerken voor 2020 werden reeds in de eerste 6 maanden van het boekjaar uitgevoerd.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,7 miljoen (€ 0,7 miljoen) en zijn stabiel gebleven ten opzichte van het eerste semester van 2019.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in het eerste semester van 2020 gedaald. De **variëties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief en belopen € -14,2 miljoen (€ -8,3 miljoen). Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een gecombineerd effect van een daling van de geschatte markthuren en een stijging van de kapitalisatievoet.

Het **financiële resultaat** (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt voor het eerste halfjaar van 2020 € -0,8 miljoen (€ -0,9 miljoen) en stijgt hiermee met € 0,1 miljoen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2019 als gevolg van een herstructurering van 3 financiële instrumenten per einde oktober 2019 aan gunstigere voorwaarden. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is 1,6% inclusief bankmarges voor het eerste semester van 2020 (1,7%).

De **variëties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten voor het eerste semester 2020 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 - Financial Instruments niet als cashflow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ -0,5 miljoen).

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor het eerste semester van 2020 bedraagt € -8,9 miljoen (€ -1,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 5,5 miljoen (€ 7,3 miljoen) of een afname van € 1,8 miljoen, voornamelijk het gevolg van een daling in de netto huurinkomsten en een stijging van de vastgoedkosten;
- het resultaat op de portefeuille van € -14,5 miljoen (€ -8,4 miljoen);
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ -0,5 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar van 2020 een EPRA resultaat van € 1,09 (€ 1,45) of een daling met 36 eurocent.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	-1,76	0,85	-0,31
EPRA resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,09	2,90	1,45
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,20	50,86	49,70
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,05	52,78	51,62
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	34,00	44,70	48,40
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-26%	-12%	-3%

⁵ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor het eerste semester van 2019

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 juni 2020 € 46,20 (€ 50,86 op 31 december 2019). De beurskoers noteert per 30 juni 2020 aan € 34,00, waardoor het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) een discount heeft van 26,4% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad van de GVV bedraagt 31,6% op 30 juni 2020 (27,9% op 31 december 2019). De toename is het gevolg van enerzijds de uitkering van het dividend over boekjaar 2019 in mei 2020 voor een bedrag van € 14,7 miljoen en anderzijds de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

EPRA - KERNCIJFERS*	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,09	2,90	1,45
EPRA Net Reinstatement Value (NRV) per aandeel (€)	48,42	53,18	52,03
EPRA Net Tangible Assets (NTA) per aandeel (€)	46,68	51,37	50,25
EPRA Net Disposal Value (NDV) per aandeel (€)	45,94	50,57	49,51
EPRA Netto initieel Rendement (NIR) (%)	4,8%	4,7%	4,8%
EPRA Aangepast NIR (%)	5,0%	4,9%	4,8%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	2,8%	1,2%	4,9%
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	27,0%	14,3%	15,4%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	26,0%	13,9%	14,8%

1.7. Financiële structuur op 30 juni 2020

Vastned Retail Belgium heeft op 30 juni 2020 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2020 verder uit te voeren. Er komen geen kredietlijnen op vervalddag binnen het jaar waardoor de vennootschap in deze onzekere tijden op de financiële markten geen herfinanciering van haar kredietlijnen dient uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 30 juni 2020 als volgt:

- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 109 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 92% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen zonder vaste looptijd.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

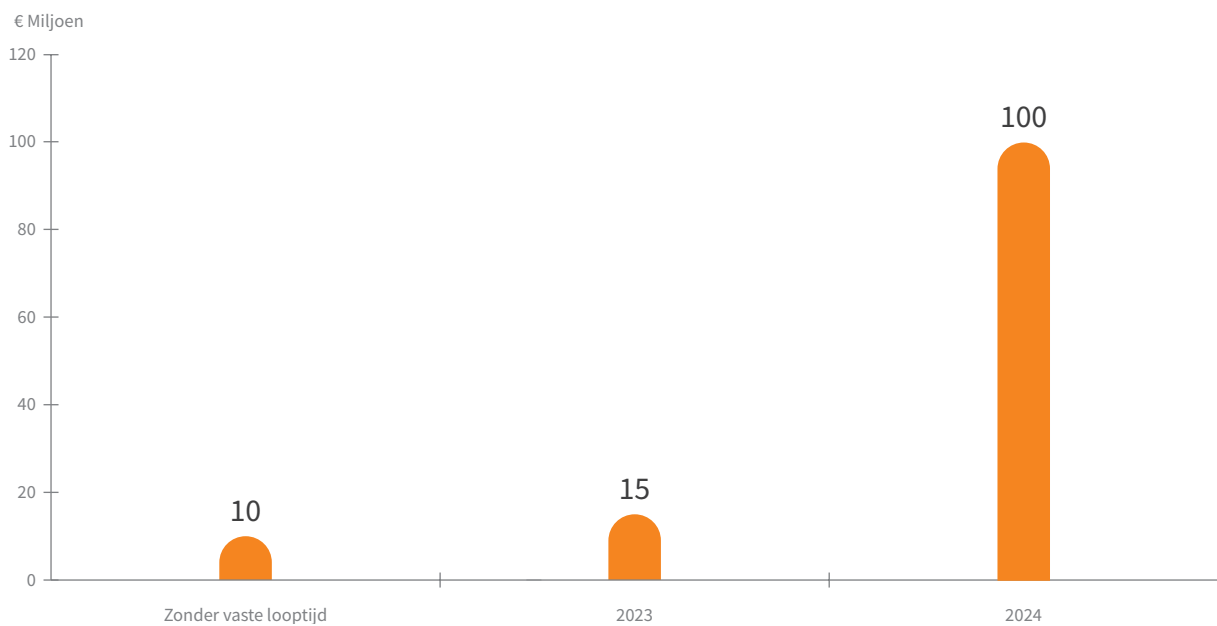
92%
Langetermijnfinancieringen

8%
Kortetermijnfinancieringen,
waarvan 100% zonder vaste looptijd

* De commissaris heeft nagegaan of de "EPRA Resultaat", "EPRA NRV", "EPRA NTA" en "EPRA NDV" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van oktober 2019, 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.
- € 16 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 2020 heeft 73% van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet, 27% heeft een variabele rentevoet.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,9 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2020: 1,6% incl. bankmarges (1,7% voor het eerste semester 2019).
- Marktwaaarde van de financiële derivaten: € 2,3 miljoen negatief.
- Beperkte schuldgraad van 31,6% (27,9% op 31 december 2019) (wettelijk maximum: 65%).
- Sterke solvabiliteitsratio van 66,4%.
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2020 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2020 voldoet de GVV aan deze convenanten.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



Antwerpen - Schuttershofstraat - Falke

1.8. Risico's voor de resterende maanden van 2020

Vastned Retail Belgium schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2020 als volgt in:

Verhuurrisico's

De COVID-19 pandemie en de door de overheid opgelegde winkelsluitingen hebben een significante invloed gehad op de bedrijfsresultaten van de retailers. Grote ketens kwamen in financiële problemen en dienden onder bescherming geplaatst te worden tegen hun schuldeisers.

Vastned Retail Belgium monitort permanent haar huurders en beschikt tevens over duidelijke en efficiënte interne controleprocedures teneinde het debiteurenrisico zo beperkt mogelijk te houden.

Ondanks het uitdagende retaillandschap is de focus van het management in 2020 voornamelijk gericht op de tijdige inning van de huurgelden en op het behouden van de hoge bezettingsgraad van de portefeuille.

Waarde-evolutie van de portefeuille

Buiten de absolute toplocaties is er in de huidige conjunctuur een verhoogd risico op leegstand. Aangezien momenteel een aantal retailers bescherming tegen hun schuldeisers hebben aangevraagd en wetende dat tijdelijke bescherming in het kader van een WCO-procedure vaak leidt tot een faillissement, gaat het aantal beschikbare commerciële units in onze winkelstraten en retailpanden stijgen. Deze stijging van beschikbare units gaat een negatieve invloed hebben op de markthuren en op het rendement van de portefeuille.

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 2020 bestaat 73% van de opgenomen kredietportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. 27% van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan (on)verwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.9. Vooruitzichten voor 2020

Vastned Retail Belgium gaat in 2020 verder op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op hoogkwalitatief winkelvastgoed in de allerbeste straten van de grote steden in België.

Ongetwijfeld mag de impact van de COVID-19 pandemie op de retailhandel niet onderschat worden. Door een veranderd bestedingspatroon van de consumenten en de groei van e-commerce waren reeds een aantal retailers in ademnood gekomen nog voor de uitbraak en de verspreiding van het coronavirus. De lockdown en de door de overheid opgelegde veiligheidsmaatregelen, die bij de heropening van de winkels op 11 mei 2020 van toepassing werden, hebben de problemen bij een aantal retailers nog versterkt. Gevolg hiervan

is dat een aantal retailers reeds gerechtelijke bescherming hebben gevraagd tegen hun schuldeisers (o.a. FNG, Camaïeu, Orchestra, Wibra en Maxi Toys). Een aantal van hen zullen verdwijnen, wat tot een verhoging van het aantal beschikbare retailunits zal leiden en bijgevolg ook tot een druk op de huurprijzen.

Echter, fysieke winkels die toegevoegde waarde bieden aan hun klanten in de vorm van service, relevante informatieverstrekking en een aangename winkelbeleving, zullen succesvol blijven en de kern van kwaliteitsvolle winkelstraten blijven uitmaken. Topsteden als Brussel, Gent, Antwerpen en Brugge zullen shoppers blijven aantrekken.

Investeringsen

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.

Desinvesteringen

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

Verwacht EPRA resultaat per aandeel 2020

Op basis van de halfjaarresultaten en vooruitzichten per 30 juni 2020, waarbij rekening werd gehouden met het onzekere economische klimaat, een mogelijke opstoot van het COVID-19 virus in het najaar van 2020 en de nodige assumpties die hiermee gepaard gaan, verwacht Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2020 een EPRA resultaat per aandeel van tussen € 2,30 en € 2,40. Deze verwachting zal de komende maanden verder bijgesteld worden op basis van de uitkomst van de nog lopende onderhandelingen alsook de verdere ontwikkelingen in het economische klimaat.



Gent - Zonnestraat - Yaya

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	30.06.2019
Huurinkomsten	8.698	9.700
Met verhuur verbonden kosten	-666	-12
NETTOHUURRESULTAAT	8.032	9.688
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.072	1.166
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.072	-1.166
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	42	23
VASTGOEDRESULTAAT	8.074	9.711
Technische kosten	-418	-213
Commerciële kosten	-76	-63
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-87	-64
Beheerskosten van het vastgoed	-457	-446
Andere vastgoedkosten	-22	-6
Vastgoedkosten	-1.060	-792
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.014	8.919
Algemene kosten	-671	-687
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	6.347	8.237
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-154
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.249	-8.305
Ander portefeuilleresultaat	-296	31
OPERATIONEEL RESULTAAT	-8.198	-191
Financiële opbrengsten	0	4
Netto-interestkosten	-837	-870
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	129	-484
Financieel resultaat	-710	-1.352
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-8.908	-1.543
Belastingen	-6	-20
NETTORESULTAAT	-8.914	-1.563

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	30.06.2019
NETTORESULTAAT	-8.914	-1.563
Toelichting:		
EPRA resultaat	5.517	7.350
Portefeuilleresultaat	-14.545	-8.429
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	114	-484
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-8.914	-1.563
Minderheidsbelangen	0	0
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	30.06.2020	30.06.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-1,76	-0,31
Verwaterd nettoresultaat (€)	-1,76	-0,31
EPRA resultaat (€)	1,09	1,45

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	30.06.2019
NETTORESULTAAT	-8.914	-1.563
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	-8.914	-1.563
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-8.914	-1.563
Minderheidsbelangen	0	0

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	30.06.2020	31.12.2019
Vaste activa	347.446	361.630
Immateriële vaste activa	186	209
Vastgoedbeleggingen	346.638	360.752
Andere materiële vaste activa	619	666
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	5.810	1.685
Handelsvorderingen	3.696	651
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	0	0
Kas en kasequivalenten	428	554
Overlopende rekeningen	1.686	480
TOTAAL ACTIVA	353.256	363.315
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	30.06.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	234.644	258.285
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	234.644	258.285
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	142.162	152.572
Nettoresultaat van het boekjaar	-8.914	4.317
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	118.612	105.030
Langlopende verplichtingen	104.717	96.362
Langlopende financiële schulden	101.957	93.405
<i>Kredietinstellingen</i>	101.000	92.454
<i>Financiële leasing</i>	957	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.250	2.379
Andere langlopende verplichtingen	154	151
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	356	427
Kortlopende verplichtingen	13.895	8.668
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	7.927	6.104
<i>Kredietinstellingen</i>	7.850	5.950
<i>Financiële leasing</i>	77	154
Andere kortlopende financiële schulden	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	942	953
Andere kortlopende verplichtingen	532	603
Overlopende rekeningen	4.225	739
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	353.256	363.315

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	30.06.2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	554	513
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	4.275	7.437
Operationeel resultaat	-8.198	-191
Betaalde interesten	-800	-822
Andere niet-operationele elementen	121	-502
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	14.106	9.012
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	46	62
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	0	154
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-366	31
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.190	8.305
• Ander portefeuilleresultaat	296	-30
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-129	484
• Overige niet-kasstroomverrichtingen	69	6
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-954	-60
• Beweging van activa	-3.192	79
• Beweging van verplichtingen	2.238	-139
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-130	87
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-1	0
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-129	-622
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	709
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.272	-7.712
Terugbetaling van leningen	-329	0
Opname van leningen	10.775	6.850
Afwikkeling van IRS	0	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	7	-84
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	3	-4
Betaling van dividenden	-14.728	-14.474
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	427	325

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 2018	97.213	4.183	159.806	7.240	0	268.442
Globaalresultaat 2019				4.317		4.317
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 31 december 2019	97.213	4.183	152.572	4.317	0	258.285
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2020				-8.914		-8.914
Overboeking door resultaatverwerking 2019:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-10.989	10.989		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-289	289		0
Overige mutaties			868	-868		0
Dividend boekjaar 2019				-14.727		-14.727
Balans op 30 juni 2020	97.213	4.183	142.162	-8.914	0	234.644

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

Bedrijfssegmentering	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
IN DUIZENDEN €										
Huurinkomsten	6.128	6.620	1.027	1.351	1.543	1.729	0	0	8.698	9.700
Met verhuur verbonden kosten	-32	5	0	-17	0	0	-635	0	-666	-12
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	42	23	0	0	0	0	0	0	42	23
VASTGOEDRESULTAAT	6.139	6.649	1.027	1.334	1.543	1.729	-635	0	8.074	9.711
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	5.300	6.103	865	1.139	1.409	1.610	-1.227	-614	6.347	8.237
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-154	0	0	0	0	0	-154
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.506	-8.494	-3.893	116	150	72	0	0	-14.249	-8.305
Ander portefeuilleresultaat	-153	19	54	0	-196	11	0	0	-296	30
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	-5.359	-2.372	-2.974	1.101	1.363	1.693	-1.227	-614	-8.198	-191
Financieel resultaat	-5	-2	-1	-2	0	0	-703	-1.347	-710	-1.351
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-6	-20	-6	-20
NETTORESULTAAT	-5.365	-2.374	-2.976	1.099	1.363	1.693	-1.936	-1.982	-8.914	-1.563

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 2019.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2020

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die van toepassing zijn in 2020

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 aan de verwijzingen naar het conceptueel

kader in IFRS-standaarden; Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten; Wijzigingen in IFRS 3 Bedrijfscombinaties; Wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten en IFRS 7 Financiële instrumenten.



Antwerpen - Arme Duivelstraat - Les Hommes

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2020

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële impact te

hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV: IFRS 17 Verzekeringscontracten.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

	30.06.2020	30.06.2019
IN DUIZENDEN €	TOTAAL	TOTAAL
Balans op 1 januari	360.752	372.278
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	129	622
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-3.363
Initiële herkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	0	873
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.243	-8.254
Balans op 30 juni	346.638	362.156
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	355.284	371.187

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.

Huurinkomsten

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	30.06.2019
Huur	9.806	9.942
Huurkijtscheldingen i.k.v. COVID-19 onderhandelingen	-744	0
Huurkortingen	-364	-242
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Totaal huurinkomsten	8.698	9.700

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden. De huurkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De reeds effectief uitgereikte huurkijtscheldingen werden mee verwerkt in de huurinkomsten.

Met verhuur verbonden kosten

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	30.06.2019
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.282	-20
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	616	8
Totaal met verhuur verbonden kosten	-666	-12

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 2020 onderstaande inningstermijnen:

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	30.06.2019
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	18.530	17.497
Tussen één en vijf jaar	21.377	22.781
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	39.907	40.278

Handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	31.12.2019
Openstaande handelsvorderingen ⁶	4.305	617
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	25	34
Dubieuze debiteuren	262	230
Voorziening dubieuze debiteuren	-896	-230
Totaal huurinkomsten	3.696	651

De stijging in de handelsvorderingen wordt veroorzaakt door enerzijds de implementatie van een nieuw boekhoudsysteem waarbij de huurfacturen boekhoudkundig verwerkt worden op het moment van opmaak, m.a.w. voorafgaand aan de periode waarop de factuur betrekking heeft en niet langer op de eerste van de maand waarop de factuur betrekking heeft.

Anderzijds is de stijging in de vorderingen te verklaren door de COVID-19 crisis waarbij huurders gestopt zijn met hun huurbetalingen waardoor de huur voor de periode van lockdown nog niet werd ontvangen voor die huurders waarmee nog geen akkoord werd bereikt per 30 juni 2020.

Verdere uitsplitsing van de handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	30.06.2020	
Openstaande handelsvorderingen	Bruto vordering	Netto vordering
Openstaande handelsvorderingen niet COVID-19 gerelateerd	321	59
Openstaande handelsvorderingen COVID-19 gerelateerd	1.690	1.056
Handelsvorderingen gerelateerd aan uitgestelde betalingen	93	93
Vooruitgefactureerde huurgelden	2.089	2.089
Totaal openstaande handelsvorderingen⁷	4.193	3.297

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Een update van de financiële structuur van Vastned Retail Belgium per 30 juni 2020 is gegeven in paragraaf 1.7. (supra) van het tussentijds halfjaarverslag.

⁶ Inclusief leveranciers met debetsaldo voor een bedrag van € 375 duizend.

⁷ Exclusief leveranciers met debetsaldo.

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			30.06.2020		31.12.2019	
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	3.696	3.696	651	651
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	0	0	0	0
Kas en kasequivalenten	B	1	427	427	554	554
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	101.000	99.648	92.454	91.008
Langlopende financiële schulden (leasing)	A	2	957	957	951	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.250	2.250	2.379	2.379
Andere langlopende verplichtingen	A	2	154	154	151	151
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	7.850	7.850	5.950	5.950
Kortlopende financiële schulden (leasing)	A	2	77	77	154	154
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	942	942	954	954
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	532	532	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 2019 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 2020 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

IN DUIZENDEN €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	30.06.20	31.12.19
1	IRS	31/10/2019	31/07/2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	-380	-390
2	IRS	31/10/2019	31/07/2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	-280	-290
3	IRS	14/11/2019	31/07/2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	-137	-140
4	IRS	31/07/2017	31/07/2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	-433	-488
5	IRS	31/07/2017	31/07/2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-372	-383
6	IRS	31/07/2017	31/07/2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	-648	-688
Andere langlopende financiële verplichtingen							-2.250	-2.379
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	0
Totaal reële waarde financiële derivaten							-2.250	-2.379

Deze interest rate swaps hebben op 30 juni 2020 een negatieve marktwaarde van € -2,3 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 70 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Vastned Retail Belgium classificeert op 30 juni 2020 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 2020 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 2019.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2020 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in Toelichting 24 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2019.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na de afsluiting per 30 juni 2020 en tot op datum van 24 juli 2020 werden er nog voor € 2,2 miljoen aan openstaande huurfacturen geïnd als gevolg van het afsluiten van bijkomende overeenkomsten met huurders na balansdatum. Dit zorgt ervoor dat de debiteurenpositie met 53% verbeterd is ten opzichte van de bruto openstaande handelsvorderingen per 30 juni 2020. Na boekhoudkundige verwerking van

alle afgesloten akkoorden, m.a.w. na het opmaken van de creditnota's, staat er nog een bruto bedrag aan handelsvorderingen van € 0,6 miljoen open voor de periode tot en met 30 juni 2020. Verder zijn er geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2020.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

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 2020.

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 2020, 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 € 353.256 duizend en een geconsolideerd verlies voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2020 van € 8.914 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.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – COVID-19

Zonder afbreuk te doen aan de door ons hierboven tot uitdrukking gebrachte beoordeling, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen in het halfjaarverslag inzake de gevolgen op de resultaten van de Vennootschap van de maatregelen genomen rondom het COVID-19 virus. De continue evolutie inzake het COVID-19 virus creëert eveneens een belangrijke onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Vennootschap is uiteengezet in het halfjaarverslag en meer specifiek beschreven onder het hoofdstuk “Risicofactoren” wat betreft de risico’s en onzekerheden voor de Vennootschap ten gevolge van de maatregelen genomen rondom het COVID-19 virus.

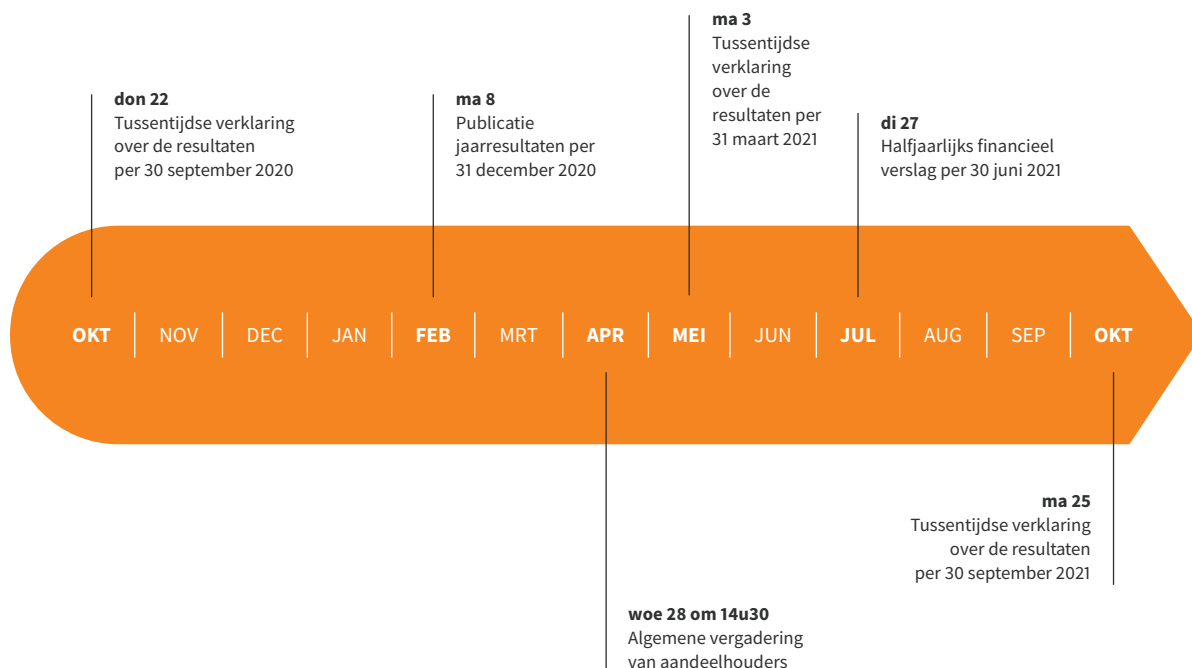
Brussel, 28 juli 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot

* Handelend in naam van een bv

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 28 juli 2020.

Over Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium is een openbare geregementeerde 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.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Rudi Taelemans - 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 Lemanstraat 74
2600 Berchem - Antwerpen
T +32 3 361 05 90
info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE