



Vastned Belgium

*Pers- en analistenmeeting
Halfjaarresultaten 2023*

26 juli 2023

Brugge – Steenstraat – H&M

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 30 juni 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023



Antwerpen – Graanmarkt 13

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 30 juni 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023



Antwerpen – Meir - Armani

Portefeuille

- Hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de **topsteden: Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge**
- Diverse **retailparken** op goede locaties (Tielt-Winge, Kampenhout)
- Bezettingsgraad van **99,3%** op 30 juni 2023 (99,5% op 31 december 2022)
- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 312,7 miljoen¹**

Vastgoedpatrimonium	30.06.2023	31.12.2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	312.743	312.590
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	75.935	76.086

- De totale portefeuille bestaat op 30 juni 2023 uit 155 verhuurbare units

¹ Exclusief activa bestemd voor verkoop ter waarde van € 0,4 miljoen



Brugge – Steenstraat 80– H&M



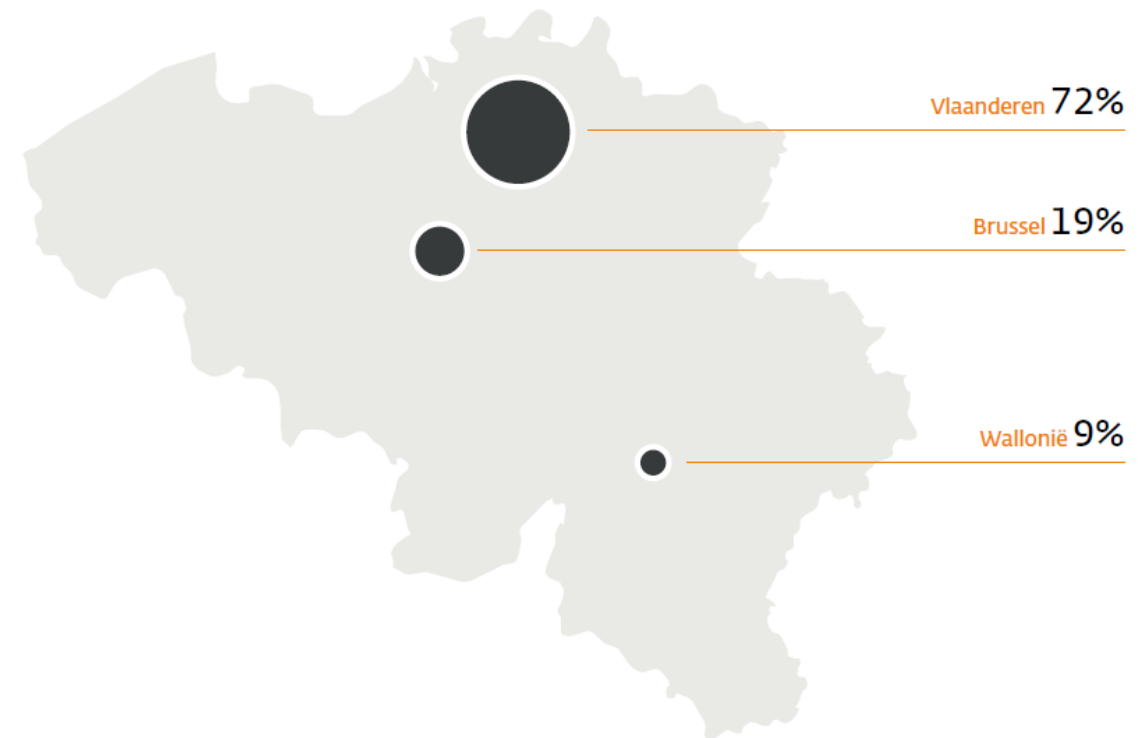
Mechelen – Bruul 39-41 – My Jewellery

Geografische spreiding

- Focus op topsteden in België:

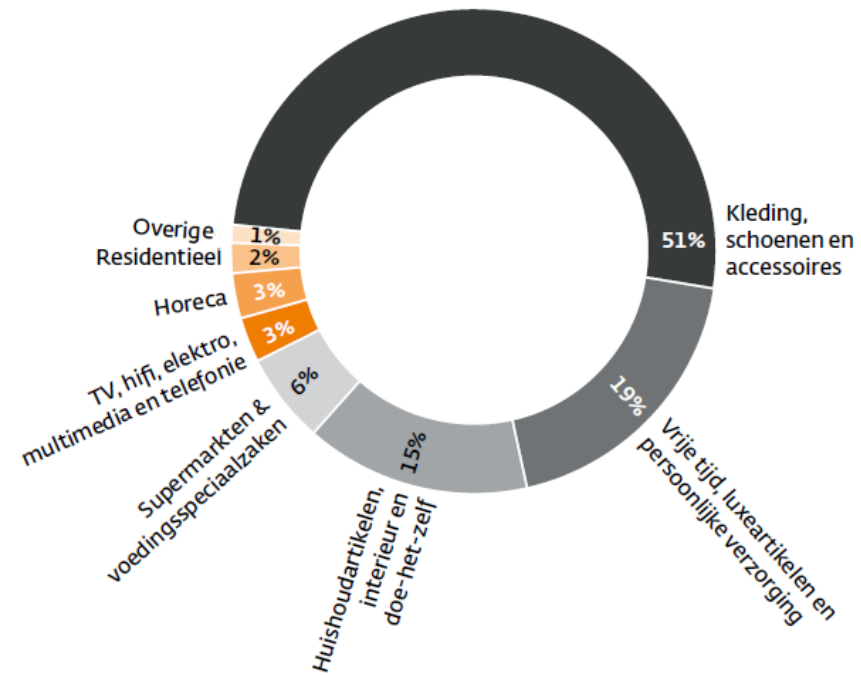
Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

- ✓ Aantrekkelijke steden
- ✓ Positieve demografische groei
- ✓ Sterke koopkracht
- ✓ Historische binnenstad
- ✓ Toeristische aantrekkingskracht
- ✓ Aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten



Spreading naar branche van de huurders

- Vastned Belgium streeft naar een evenwichtige spreading van de huurders overheen de verschillende sectoren.
- **Verminderen van het aandeel fashion** door het aantrekken van andere retailactiviteiten, zoals:
 - ✓ Persoonlijke verzorging
 - ✓ Multimedia
 - ✓ Binnenstedelijke supermarktformules
 - ✓ Residentiële (her)ontwikkelingen



Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units, parkingplaatsen in Namen en een carwash.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 30 juni 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

Economische omstandigheden

Het eerste semester werd gekenmerkt door **hoge inflatiecijfers** en **stijgende rentevoeten**.

- Daling van de inflatie tot 4,15% in juni 2023, als gevolg van dalende energieprijzen.
- Kerninflatie blijft hoog (8,14% in juni 2023).
- Rentevoet stijgt tot 3,5% in juni 2023.

De sterke renteverhogingen (4,0% sinds juli 2022) zorgen voor ongerustheid over de vastgoedaandelen. De impact voor Vastned Belgium blijft beperkt, dankzij:

- **Stabiele en lage schuldgraad** (27,4%); en
- Automatische **indexatie** van de **huurprijzen**;
- **Hoge bezettingsgraad** (99,3%); en
- **Goede strategische locatie** van de winkelpanden.

Indexatie huurcontracten

De sterk stijgende inflatie zorgde ervoor dat de indexatie van de huurprijzen een belangrijk aandachtspunt werd voor huurders. De overheid heeft ingegrepen om huurders te beschermen en stelde enkele maatregelen op:

- Het indexmechanisme voor residentiële verhuur werd, met ingang van 1 oktober 2022 en voor een periode van één jaar, gekoppeld aan de EPC-waarde:
 - ✓ Voor een EPC-waarde A, B en C mag de verhuurder volledig indexeren;
 - ✓ Voor een EPC-waarde D mag de verhuurder slechts 50% van de indexatie doorrekenen; en
 - ✓ Voor een EPC-waarde E of F mag er niet geïndexeerd worden.

Vastned Belgium wordt niet getroffen door deze maatregel aangezien de residentiële units een EPC-waarde A of B bezitten.

- Het Brusselse Gewest heeft, op de vergadering van 15 december 2022, een ordonnantie goedgekeurd die de indexering van de handelshuur tijdelijk beperkt en dit met ingang vanaf 22 december 2022.
 - ✓ De verhuurder van handelspanden moet de huurprijs gedurende één jaar indexeren volgens een speciale consumptieprijsindex waarin de energiecomponent niet is inbegrepen.
 - ✓ De huurinkomsten in het Brusselse Gewest vertegenwoordigen 15% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.
 - ✓ De energieprijzen dalen significant, waardoor beide indexen dicht bij elkaar liggen.

Vastned Belgium is in zeer beperkte mate beïnvloed (15 KEUR) aangezien de energieprijzen sterk dalen en deze indexatievoet geen rekening houdt met energieprijzen.

Belangrijke gebeurtenissen in 2023: overige



Gent – Voldersstraat 15 – G-Star

- Focus op de tijdige inning van de huurgelden resulteerde in een **inningsgraad van 99,2% van de huurinkomsten tijdens het eerste semester van 2023.**
- Realisatie van **13 verhuurtransacties** die circa **8,7%** van de totale **jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen.
- **Lage schuldgraad van 27,4%.**

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 30 juni 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023



Antwerpen – Meir – Massimo Dutti

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	30.06.2023	30.06.2022	Wijziging
Huurinkomsten	9.219	8.593	626
Met verhuur verbonden kosten	0	25	-25
Nettohuurresultaat	9.219	8.618	601
Anderen met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	34	45	-11
Vastgoedresultaat	9.253	8.663	590
Technische kosten	-193	-135	-58
Commerciële kosten	-90	-150	60
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-43	-61	18
Beheerskosten van het vastgoed	-451	-432	-19
Anderen vastgoedkosten	-55	-35	-20
Vastgoedkosten	-832	-813	-19
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.421	7.850	571
Algemene kosten	-536	-730	194
Anderen operationele opbrengsten en kosten	4	4	-
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.889	7.124	765

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	30.06.2023	30.06.2022	Wijziging
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.889	7.124	765
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	356	23	333
Ander portefeuilleresultaat ¹	182	84	98
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.427	7.231	1.196
Financiële opbrengsten	0	0	-
Netto-interestkosten	-779	-776	-3
Andere financiële kosten	-2	-1	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-405	1.811	-2.216
Financieel resultaat	-1.186	1.034	-2.220
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.241	8.265	-1.024
Belastingen	-31	-32	1
NETTORESULTAAT	7.210	8.233	1.023

Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	30.06.2023	31.12.2022	Wijziging
Vaste activa	315.054	315.199	-145
Immateriële vaste activa	68	91	-23
Vastgoedbeleggingen	312.743	312.590	153
Andere materiële vaste activa	474	471	3
Financiële vaste activa	1.767	2.045	-278
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2	-
Vlottende activa	5.082	3.043	2.039
Activa bestemd voor verkoop	341	0	341
Financiële vlottende activa	28	154	-126
Handelsvorderingen	2.458	2.327	131
Kas en kasequivalenten	640	163	477
Overlopende rekeningen	1.615	399	1.216
TOTAAL ACTIVA	320.136	318.242	1.894

Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	30.06.2023	31.12.2022	Wijziging
Eigen vermogen	227.816	232.032	-4.216
Langlopende verplichtingen	70.875	66.426	4.449
Langlopende financiële schulden	70.482	66.030	4.452
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0	-
Andere langlopende verplichtingen	109	123	-14
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	284	273	11
Kortlopende verplichtingen	21.445	19.784	1.661
Voorzieningen	269	269	-
Kortlopende financiële schulden	15.191	15.184	7
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	939	551	388
Andere kortlopende verplichtingen	537	564	-27
Overlopende rekeningen	4.509	3.216	1.293
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	320.136	318.242	1.894

Gegevens per aandeel

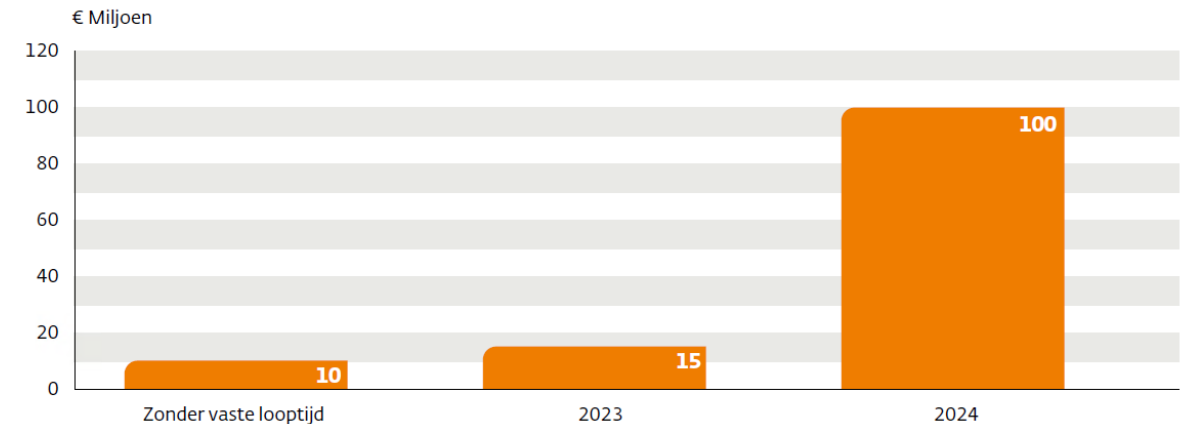
	30.06.2023	31.12.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	44,86	45,69
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,40	47,23
EPRA NRV (€)	46,10	46,85
EPRA NTA (€)	44,55	45,29
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,86	29,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-39,1%	-35,0%
EPRA resultaat per aandeel	1,40	2,59

Financiële structuur

De financiële structuur van Vastned Belgium wordt als volgt samengevat:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **27,4%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 40,0 miljoen**.
- ✓ **80% lange-termijnfinancieringen** met een gewogen gemiddelde looptijd van 1,1 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **1,91%** (inclusief bankmarges).
- ✓ Eerste vervaldag van de kredietlijnen in juli 2023.

Er werd besloten om **geen herfinanciering aan te vragen voor de kredietlijn van € 15,0 miljoen die in juli 2023 terugbetaald moet worden**. De resterende kredietlijnen zijn voldoende het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen.



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 30 juni 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023



Brussel – Elsensesteenweg – Mango

Huurmarkt

- Verhuur van winkelruimte: 200.000 m²
 - ✓ 19% daling ten opzichte van vergelijkbare periode vorig jaar (246.000 m²).
 - ✓ 4% meer verhuurtransacties, waardoor voornamelijk **kleinere oppervlaktes opnieuw verhuurd worden**.
 - ✓ 430 verhuurtransacties in eerste jaarhelft van 2023.
- High streets: 64.000 m²
 - ✓ **8% stijging in verhuurde oppervlakte** ten opzichte van vergelijkbare periode vorig jaar.
 - ✓ **31% stijging in verhuurtransacties**.
 - ✓ Vastned Belgium heeft nieuwe contracten afgesloten in de Schuttershofstraat & Groendalstraat te Antwerpen.
- Out-of-town: 111.000 m²
 - ✓ **-31% daling in verhuurde oppervlakte** ten opzichte van vergelijkbare periode vorig jaar.



Brussel – Elsensesteenweg 16 – Carrefour

Bron: De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – juni 2023

Investeringsmarkt

- **Investeringsvolume** in winkelveastgoed kwam grotendeels tot stilstand door sterk veranderende markomstandigheden.
- De ECB bleef de **rente verder verhogen**, waardoor de financieringskosten voor investeerders stijgen.
- Dit zorgt voor **toename** in de **yield of kapitalisatievoet**.
- **Discrepantie** tussen prijs die kopers wens te betalen en de prijs verkopers wensen te ontvangen.



Brussel – Elsenesesteenweg 41-43 - Zara

Bron: De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – juni 2023.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 30 juni 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023



Antwerpen – Graanmarkt 13

Vooruitzichten 2023

- Focus op **kwalitatief vastgoed in de topsteden** Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge.
- **Bezoeksantallen in winkelsteden** op een vergelijkbaar niveau van vóór de pandemie.
- **Winkelen in de binnenstad** staat opnieuw **garant voor een leuke daguitstap** waarbij consumenten de **merken kunnen beleven**, de **producten kunnen ervaren** of aan **window shopping** kunnen doen
- **Consumentenvertrouwen** kende lichte daling maar **stabiliseert**.
- Gesprekken met financiële instellingen voor **herfinancieringen** zijn opgestart.
- **Evoluties op de investeringsmarkt** worden van nabij opgevolgd. Momenteel bestaat er nog een discrepantie tussen markrendementen die de koper en verkopers vooropstellen.
- **Verwacht EPRA resultaat** per aandeel tussen **€ 2,65 en € 2,75**.



Gent – Zonnestraat 10-12 - Fox

Vastned Belgium NV

Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen
+32 3 361 05 90
info@vastned.be
www.vastned.be