



Vastned Belgium

Pers- en analistenmeeting

Halfjaarcijfers 2021

28 juli 2021

Brugge – Steenstraat – H&M

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 30 juni 2021

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Antwerpen – Graanmarkt 13

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 30 juni 2021

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



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 **97,4%** op 30 juni 2021 (96,2% op 31 december 2020)
- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 317,0 miljoen¹**

Reële waarde van de vastgoedportefeuille	30.06.2021	31.12.2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ¹ (€ 000)	316.952	330.427
Totale verhuurbare oppervlakte ¹ (m ²)	76.086	81.166

- De totale portefeuille bestaat op 30 juni 2021 uit 155 verhuurbare units



Gent – Veldstraat – H&M

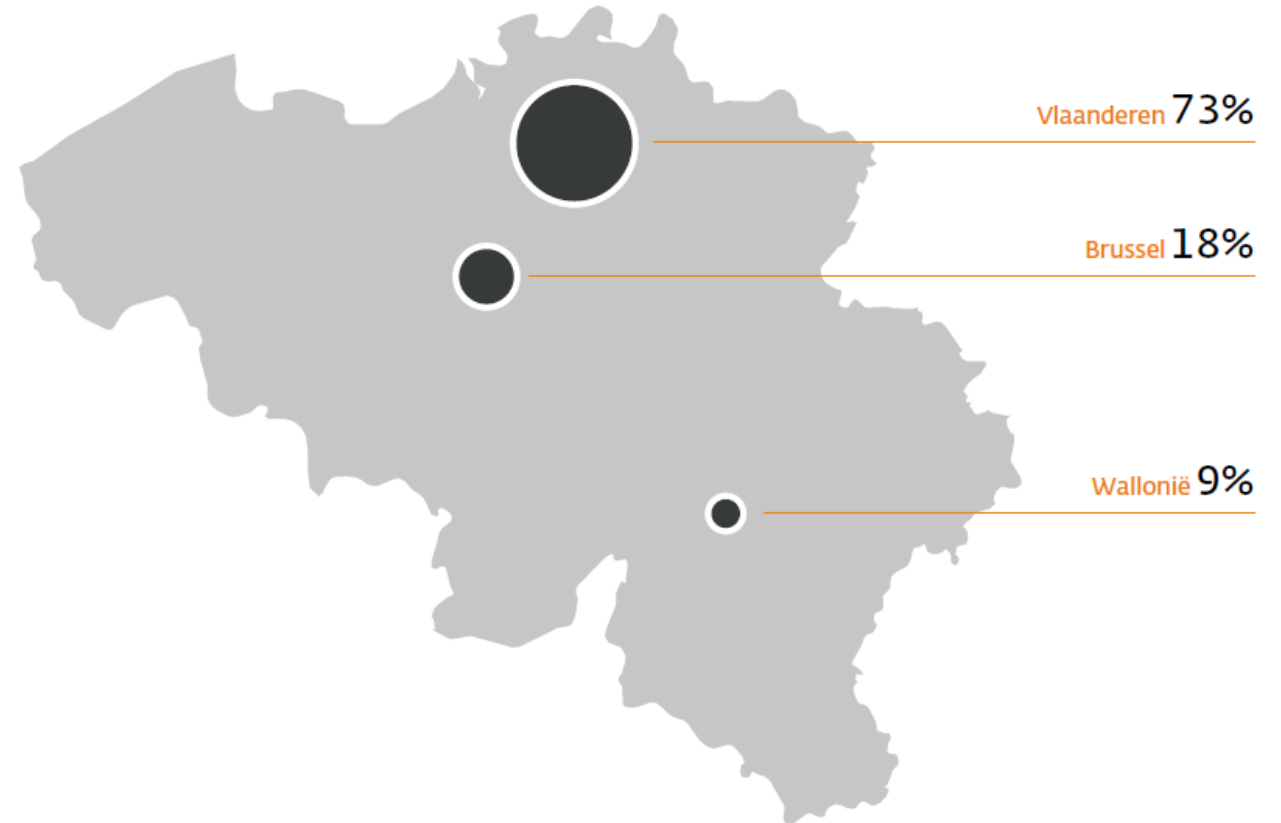


Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

1) Exclusief activa bestemd voor verkoop.

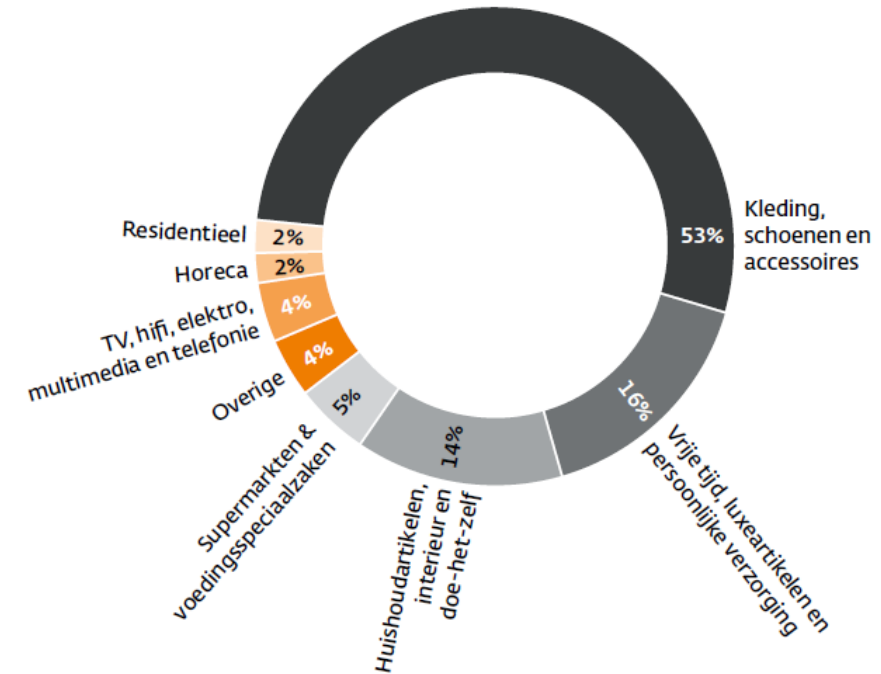
Geografische spreiding

- 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 en kwaliteit van de huurders

- Vastned Belgium streeft naar een evenwichtige spreading van de huurders overheen de verschillende sectoren.
- **Terugdringen 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 2021

Financiële resultaten per 30 juni 2021

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

Belangrijke gebeurtenissen in 2021: COVID-19

In het eerste semester van 2021 legde de overheid een 'partiële lockdown' op die inging op 27 maart 2021 en eindigde op 25 april 2021. Tijdens deze 'partiële lockdown' kon **winkelen in niet-essentiële winkels** gebeuren mits **voorafgaandelijke afspraak** en met een maximum van 50 klanten per winkel. Online bestellingen konden eveneens afgehaald worden in de winkels. Voor deze periode van 'partiële lockdown' werden **geen huurkijtschelding** toegekend.

Tevens werd de **horeca verplicht gesloten op 18 oktober 2020**, met een partiële heropening op 8 mei 2021 en een **volledige heropening vanaf 9 juni 2021**. Voor deze betrokken periode (18/10/2020 tem 09/06/2021) werd de volgende regeling met de diverse huurders getroffen:

- ✓ Kwijtschelding van ongeveer **50% van de huurinkomsten** voor de getroffen periode;
- ✓ Impact van **€ 0,2 miljoen** op de geïnde huurgelden.
- ✓ Deze huurkijtscheldingen werden grotendeels in voorgaande kwartalen verwerkt en hebben slechts een geringe impact op tweede kwartaal van 2021.

Belangrijke gebeurtenissen in 2021: overige



Brussel – Elsensesteenweg – Medi-Market

- Focus op de tijdige inning van de huurgelden resulteerde in een **inningsgraad van 97,9%¹ voor het eerste semester van 2021.**
- Realisatie van **20 verhuurtransacties** die circa **12,6%** van de totale **jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen.
- **Desinvestering** van twee niet-strategisch retailpanden in Boechout en Grivegnée met een totale **meerwaarde van € 0,4 miljoen.**
- **Desinvestering** van een baanwinkel in **Leopoldsborg** op 15 juli 2021 met een **bepaalde minderwaarde.**
- **Lage schuldgraad van 28,6%.**

1) Berekening op 20 juli 2021

Verhuringen 2021

Locatie	Oppervlakte (m ²)	Oude huur (€)	Nieuwe huur (€)	Wijziging in %
Nieuwe verhuringen				
Vlaanderen	3.448	484.764	453.695	-6%
Wallonië	1.215	241.693	233.300	-3%
Totaal nieuwe verhuringen	4.663	726.457	686.995	-5%
Huurhernieuwingen				
Vlaanderen	3.696	985.298	909.868	-8%
Wallonië	474	295.762	257.000	-13%
Totaal huurhernieuwingen	4.170	1.281.060	1.166.868	-9%
Tijdelijke verhuringen				
Vlaanderen	1.086	672.869	322.717	-52%
Wallonië	185	75.000	36.000	-52%
Totaal tijdelijke verhuringen	1.271	747.869	358.717	-52%
Verhuringen H1 2021	8.833	2.007.517	1.853.863	-8%
Verhuringen H1 2021 incl. tijdelijke verhuringen	10.104	2.755.386	2.212.580	-20%

Desinvestering Grivegnée

- Verkoop van een **baanwinkel** in Grivegnée.
- Verkoopprijs: € 2,0 miljoen
- **Meerwaarde van € 0,2 miljoen** ten opzichte van 31 maart 2021 (laatste schatting)
- Winkeloppervlakte: 2.000 m²
- Huurinkomsten: € 0,2 miljoen
- Gelegen op een retailpark met 5 winkels, waarvan slechts 1 pand in eigendom.



Desinvestering Boechout

- Verkoop van een **baanwinkel** in Boechout
- Verkoopprijs: € 2,1 miljoen
- **Meerwaarde van € 0,2 miljoen** ten opzichte van 31 maart 2021 (laatste schatting)
- Winkeloppervlakte: 1.230 m²
- Huurinkomsten: € 0,1 miljoen
- Solitaire baanwinkel



Desinvestering Leopoldsburg

- Verkoop van een **baanwinkel** in Leopoldsburg
- Verkoopprijs: € 2,2 miljoen
- **Beperkte minderwaarde** (€ -35.000) ten opzichte van 31 maart 2021 (laatste schatting)
- Winkeloppervlakte: 1.850 m²
- Huurinkomsten: € 0,2 miljoen
- Solitaire baanwinkel



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 30 juni 2021

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Antwerpen – Meir – Massimo Dutti

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	30.06.2021	30.06.2020	Wijziging
Huurinkomsten	8.423	8.698	-275
Met verhuur verbonden kosten	187	-666	853
Nettohuurresultaat	8.610	8.032	-578
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	125	42	83
Vastgoedresultaat	8.735	8.074	661
Technische kosten	-142	-418	276
Commerciële kosten	-107	-76	-31
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-97	-87	-10
Beheerskosten van het vastgoed	-449	-457	8
Andere vastgoedkosten	-37	-22	-15
Vastgoedkosten	-832	-1.060	228
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.903	7.014	889
Algemene kosten	-452	-671	219
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	4	-
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.455	6.347	1.108

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	30.06.2021	30.06.2020	Wijziging
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.455	6.347	1.108
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	398	-	398
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.781	-14.249	6.468
Ander portefeuilleresultaat	53	-296	349
OPERATIONEEL RESULTAAT	125	-8.198	8.323
Financiële opbrengsten	-	-	-
Netto-interestkosten	-801	-837	36
Andere financiële kosten	-3	-2	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	336	129	207
Financieel resultaat	-468	-710	242
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-343	-8.908	8.565
Belastingen	-20	-6	-14
NETTORESULTAAT	-363	-8.914	-8.551

Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	30.06.2021	31.12.2020	Wijziging
Vaste activa	317.691	331.182	-13.491
Immateriële vaste activa	160	183	-23
Vastgoedbeleggingen	316.952	330.427	-13.475
Andere materiële vaste activa	576	569	7
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3	-
Vlottende activa	5.211	2.312	2.899
Activa bestemd voor verkoop	2.150	-	2.150
Handelsvorderingen	1.157	566	591
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	785	-785
Kas en kasequivalenten	412	428	-16
Overlopende rekeningen	1.492	533	959
TOTAAL ACTIVA	322.902	333.494	-10.592

Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	30.06.2021	31.12.2020	Wijziging
Eigen vermogen	224.259	235.033	-10.774
Langlopende verplichtingen	93.187	94.811	-1.624
Langlopende financiële schulden	91.070	92.405	-1.335
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.695	2.031	-336
Andere langlopende verplichtingen	179	175	4
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	243	200	43
Kortlopende verplichtingen	5.456	3.650	1.806
Voorzieningen	269	269	-
Kortlopende financiële schulden	147	656	-509
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	485	1.205	-720
Andere kortlopende verplichtingen	531	570	-39
Overlopende rekeningen	4.024	950	3.074
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	322.902	333.494	-10.592

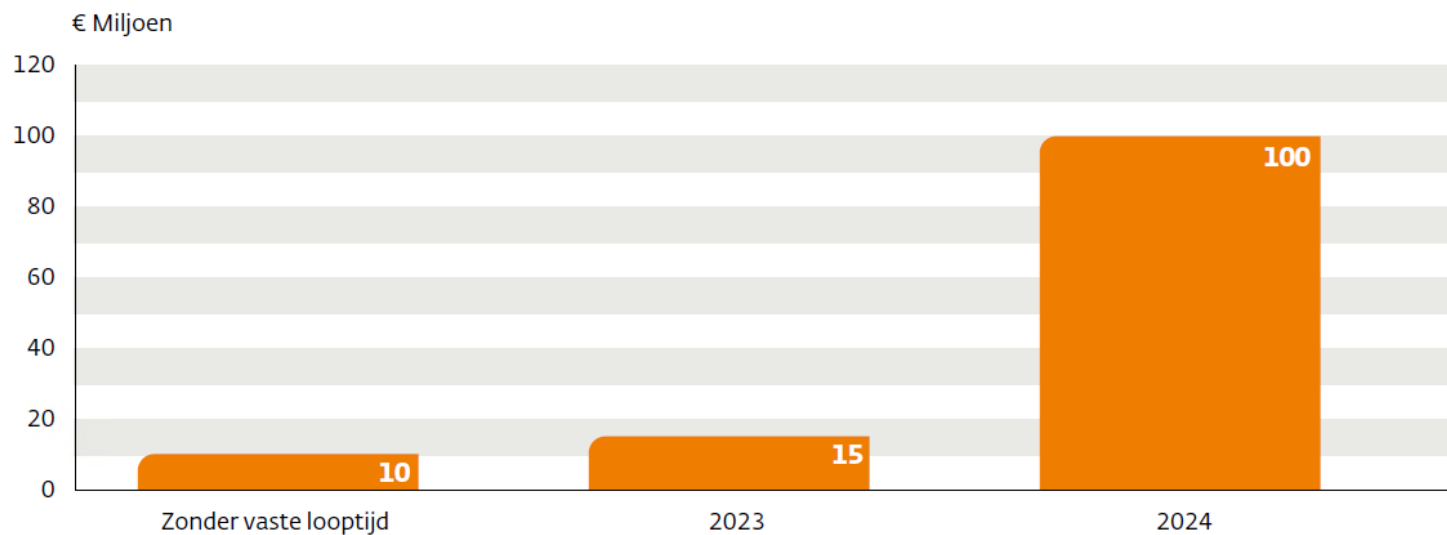
Gegevens per aandeel

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	44,16	46,28	46,20
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	45,90	48,12	48,05
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,60	24,00	34,00
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-30,7%	-48,1%	-26,4%
EPRA resultaat	1,31	2,44	1,09

Financiële structuur

Vastned Belgium heeft een gezonde financiële structuur:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **28,6%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 34,7 miljoen**.
- ✓ **92% lange-termijnfinancieringen** met een gemiddelde resterende looptijd van 3,0 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **1,7%** (inclusief bankmarges).
- ✓ Eerst vervalddag van de kredietlijnen in 2023.



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 30 juni 2021

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Brussel – Elsensesteenweg – Mango

Huurmarkt

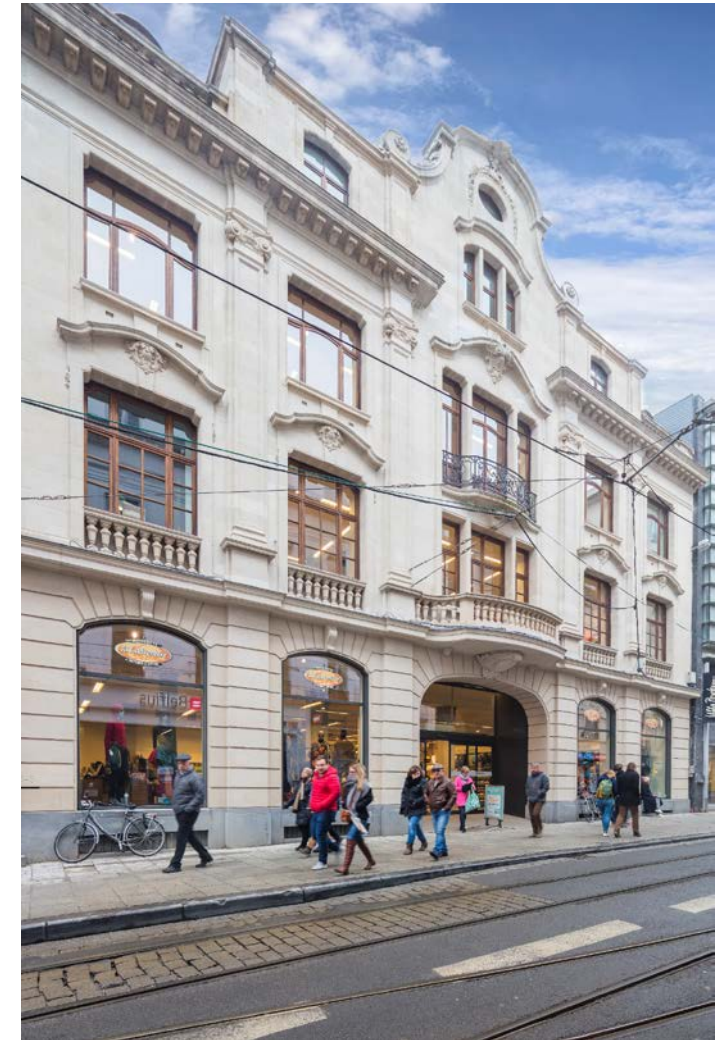
- Verhuur van winkelruimte: 214.500 m² => beste van afgelopen 10 jaar
- In de binnenstedelijke verhuurmarkt werd evenveel m² verhuurd, maar steeg het aantal transacties met 39%.
- Huurders zijn op zoek naar kleinere panden: gemiddelde verhuurde oppervlakte daalt van 329m² naar 238m².
- Binnenstedelijke winkelpanden van meer dan 1.000m², die leeg komen te staan, ondervinden moeilijkheden bij herverhuur.



Brussel – Elsensesteenweg – Kruidvat

Investeringsmarkt

- Investeringsvolume in winkelvastgoed beef in de eerste jaarhelft van 2021 beperkt tot € 200 miljoen.
- Investeerders hebben een afwachtende houding aangenomen omwille van de door de overheid opgelegde lockdowns.
- Supermarkten waren erg in trek bij investeerders omwille van hun “COVID-19 bestendigheid” en omwille van de stevige expansiedrang van ketens als Jumbo, Albert Heijn, Aldi en Lidl. Het supermarktsegment is goed voor 40% van alle winkelvastgoed-investeringen.
- De veranderende retailmarkt en COVID-19 pandemie hebben gedrukt op de prime yields. Toprendementen in highstreets stegen met 25 basispunten naar 4,25.



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Financiële resultaten per 30 juni 2021

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Antwerpen – Graanmarkt 13

Vooruitzichten 2021

- Focus op **kwalitatief vastgoed in de topsteden** Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge.
- **Optimisme** onder de bevolking - **shoppers** komen opnieuw naar de **winkelstraten**. Beursgenoteerde **retailers** laten opnieuw **omzetstijgingen** zien.
- **Minder verkooppunten** door de verdere groei van e-commerce.
- Leegstaande panden worden ingenomen door **food & beverage formules**.
- Blijvende aandacht voor **interessante investeringsobjecten** aan marktconforme voorwaarden (op heden is dit aanbod eerder beperkt).
- Focus op een **tijdige inning** van de huurgelden en het behouden van een **stabiele bezettingsgraad**.
- **Terugdringen** van het **aandeel fashion** in de bestaande portefeuille.
- **Verwacht EPRA resultaat voor 2021 tussen € 2,40 - € 2,50**.



Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

Vastned Belgium NV

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