



Vastned Belgium

Pers- en analistenmeeting

Jaarresultaten 2023

13 februari 2024

Brugge – Steenstraat – H&M

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024



Antwerpen – Graanmarkt 13

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024



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 **99,9%** op 31 december 2023 (99,5% op 31 december 2022)
- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 309,6 miljoen¹**

Vastgoedpatrimonium	31.12.2023	31.12.2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	309.581	312.590
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	75.165	76.086

- De totale portefeuille bestaat op 31 december 2023 uit 130 verhuurbare units.

¹ Exclusief activa bestemd voor verkoop ter waarde van € 1,7 miljoen



Brugge – Steenstraat 80– H&M



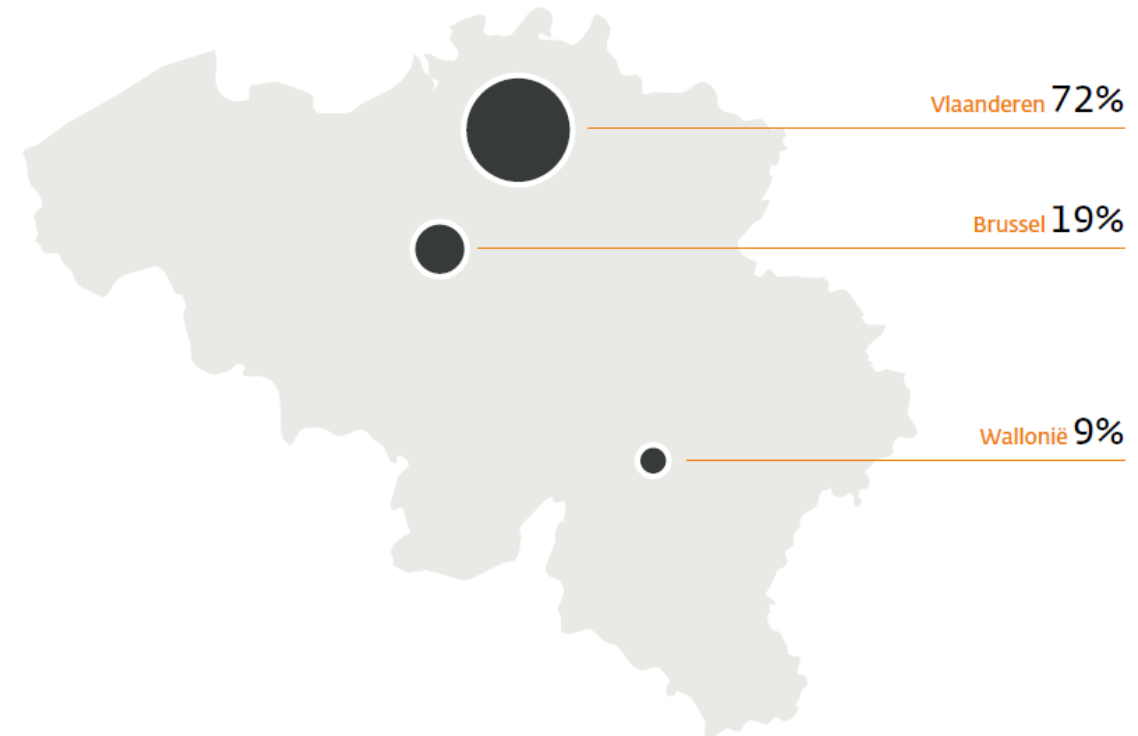
Mechelen – Bruul 39-41 – My Jewellery

Geografische spreiding

- Focus op topsteden in België:

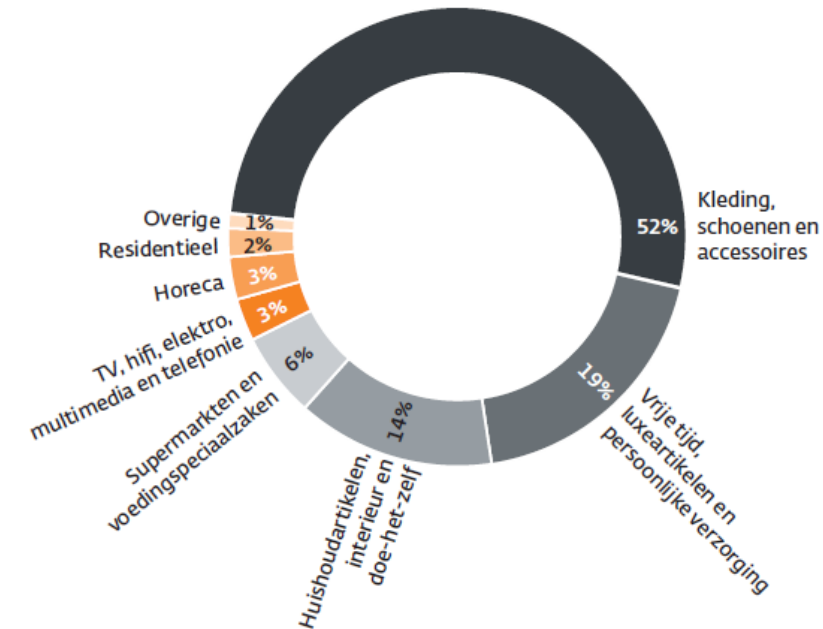
Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

- ✓ 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 één leegstaande unit, een reclamepaneel en een carwash.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

Economische ontwikkelingen

2023 werd op macro-economisch vlak een rollercoaster met verschillende **hoogte- en laagtepunten**:

- Daling van de inflatie tot 1,35% in december 2023, als gevolg van dalende energieprijzen.
- Kerninflatie blijft hoog (5,47% in december 2023).
- Rentevoet stijgt tot 4,0% en wordt momenteel stabiel gehouden.

Beleggers speculeerden over **mogelijke renteverlagingen** in 2024. De Europese Centrale Bank blijft echter zeer voorzichtig, aangezien inflatiecijfers opnieuw snel kunnen toenemen als gevolg van geopolitieke spanningen. Bijgevolg blijft het dus **afwachten** tot een eerste renteverlaging.

De macro-economische ontwikkelingen, en meer specifiek de evolutie van de rentevoeten, hebben ook een invloed op Vastned Belgium.

Vastned Belgium heeft in december 2023 opnieuw haar **kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen geherfinancierd**.

De gemiddelde intrestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, **onder de 4,0%**.

Belangrijke gebeurtenissen in 2023



Gent – Voldersstraat 15 – G-Star

- Realisatie van **27 verhuurtransacties** die circa **15,6%** van de totale **jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen.
- Bijna volledig verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad van 99,9%** op jaareinde.
- **Lage schuldgraad van 25,3%.**
- **Verkoop** van één **niet-strategisch** winkelpand in Bergen (Mons).
- **Spontane biedingen** voor winkelpand op de Brusselsesteenweg in Aalst en op 23 parkings gelegen in Namen. De biedingen werden **geaccepteerd** door Vastned Belgium.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024



Antwerpen – Meir – Massimo Dutti

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	2023	2022	Wijziging
Huurinkomsten	18.570	17.422	1.148
Met verhuur verbonden kosten	-63	25	-88
Nettohuurresultaat	18.507	17.467	1.040
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	408	67	341
Vastgoedresultaat	18.915	17.534	1.381
Technische kosten	-381	-506	125
Commerciële kosten	-226	-213	-13
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-40	-51	11
Beheerskosten van het vastgoed	-998	-885	-113
Andere vastgoedkosten	-82	-69	-13
Vastgoedkosten	-1.727	-1.724	-3
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.188	15.810	1.378
Algemene kosten	-1.066	-1.139	73
Andere operationele opbrengsten en kosten	18	21	-3
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.140	14.692	1.448

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	2023	2022	Wijziging
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.140	14.692	1.448
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	0	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.118	-2.035	917
Ander portefeuilleresultaat	87	93	-6
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.114	12.750	2.364
Financiële opbrengsten	1	2	-1
Netto-interestkosten	-1.838	-1.575	-263
Andere financiële kosten	-4	-3	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.890	3.403	-5.293
Financieel resultaat	-3.731	1.827	-5.558
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.383	14.577	-3.194
Belastingen	-94	-86	-8
NETTORESULTAAT	11.289	14.491	-3.202

Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	31.12.2023	31.12.2022	Wijziging
Vaste activa	310.143	315.199	-5.056
Immateriële vaste activa	44	91	-47
Vastgoedbeleggingen	309.581	312.590	-3.009
Andere materiële vaste activa	488	471	17
Financiële vaste activa	28	2.045	-2.017
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2	0
Vlottende activa	5.758	3.043	2.715
Activa bestemd voor verkoop	1.774	0	1774
Financiële vlottende activa	470	154	316
Handelsvorderingen	2.215	2.327	-112
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	472	0	472
Kas en kasequivalenten	429	163	266
Overlopende rekeningen	398	399	-1
TOTAAL ACTIVA	315.901	318.242	-2.341

Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	31.12.2023	31.12.2022	Wijziging
Eigen vermogen	231.894	232.032	-138
Langlopende verplichtingen	78.849	66.426	12.423
Langlopende financiële schulden	78.190	66.030	12.160
Andere langlopende financiële verplichtingen	188	0	188
Andere langlopende verplichtingen	146	123	23
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	325	273	52
Kortlopende verplichtingen	5.158	19.784	-14.626
Voorzieningen	269	269	0
Kortlopende financiële schulden	191	15.184	-14.993
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	796	551	245
Andere kortlopende verplichtingen	580	564	16
Overlopende rekeningen	3.322	3.216	106
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	315.901	318.242	-2.341

Gegevens per aandeel

	31.12.2023	31.12.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,66	45,69
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	47,19	47,23
EPRA NRV (€)	47,19	46,85
EPRA NTA (€)	45,66	45,29
EPRA NDV (€)	45,66	45,69
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,80	29,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-32,5%	-35,0%
EPRA resultaat per aandeel	2,81	2,59

Financiële structuur

De financiële structuur op 31 december 2023 van Vastned Belgium wordt als volgt samengevat:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **25,3%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 32,2 miljoen**.
- ✓ **100% lange-termijnfinancieringen** met een gewogen gemiddelde looptijd van 4,0 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **2,22%** (inclusief bankmarges) voor 2023.

Vastned Belgium heeft in december 2023 opnieuw haar **kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen geherfinancierd**. De gemiddelde intrestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, **onder de 4,0%**.

Naast de herfinanciering heeft Vastned Belgium ook Interest Rate Swaps contracten afgesloten voor **de dekking van de kredietfaciliteiten**. Op heden werd reeds **€ 65,0 miljoen** ingedekt. Er wordt nog onderhandeld over een laatste overeenkomst ter waarde van **€ 15,0 miljoen**. Bij het afsluiten van deze contracten heeft Vastned Belgium kunnen gebruik maken van de rentedalingen op jaareinde.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024



Brussel – Elsensesteenweg – Mango

Huurmarkt

- Verhuur van winkelruimte: 440.000 m²
 - ✓ 15% daling ten opzichte van vergelijkbare periode vorig jaar (520.000 m²).
 - ✓ Ondanks daling, wel 5% hoger dan gemiddelde over laatste tien (10) jaar.
 - ✓ 7% minder verhuurtransacties met een daling van 10% op de gemiddelde oppervlakte, waardoor voornamelijk **kleinere oppervlaktes opnieuw verhuurd worden**.
 - ✓ 896 verhuurtransacties in 2023.
- High streets: record van 132.000 m²
 - ✓ Vastned Belgium heeft nieuwe contracten afgesloten in de Schuttershofstraat & Groendalstraat te Antwerpen.
- Out-of-town: 253.000 m²
 - ✓ **-25% daling in verhuurde oppervlakte** ten opzichte van vergelijkbare periode vorig jaar.

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



Brussel – Elsensesteenweg 16 – Carrefour

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 – december 2023.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024



Antwerpen – Graanmarkt 13

Vooruitzichten 2024

- 2024 wordt naar alle verwachting **het jaar van normalisering** maar zal op macro-economisch gebied zeer uitdagend blijven door geopolitieke spanningen
- Retailers zullen zich verder blijven concentreren op **omnichannel**.
- **Consumentenvertrouwen** kende lichte daling maar **stabiliseert**. Vastned Belgium zal ook in 2024 de nodige aandacht hebben voor mogelijke falingen van retailers.
- **Evoluties op de investeringsmarkt** worden van nabij opgevolgd. Momenteel bestaat er nog een discrepantie tussen markrendementen die de koper en verkopers vooropstellen.



Gent – Zonnestraat 10-12 - Fox

Vastned Belgium NV

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