



Vastned Retail Belgium

Pers- en analistenmeeting

Jaarcijfers 2020

9 februari 2021

Brugge – Steenstraat – H&M

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2020

Financiële resultaten per 31 december 2020

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Antwerpen – Graanmarkt 13

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2020

Financiële resultaten per 31 december 2020

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 **96,2%** op 31 december 2020
- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 330,4 miljoen**

Reële waarde van de vastgoedportefeuille	2020	2019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	330.427	360.752
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	81.166	85.915



Gent – Veldstraat – H&M



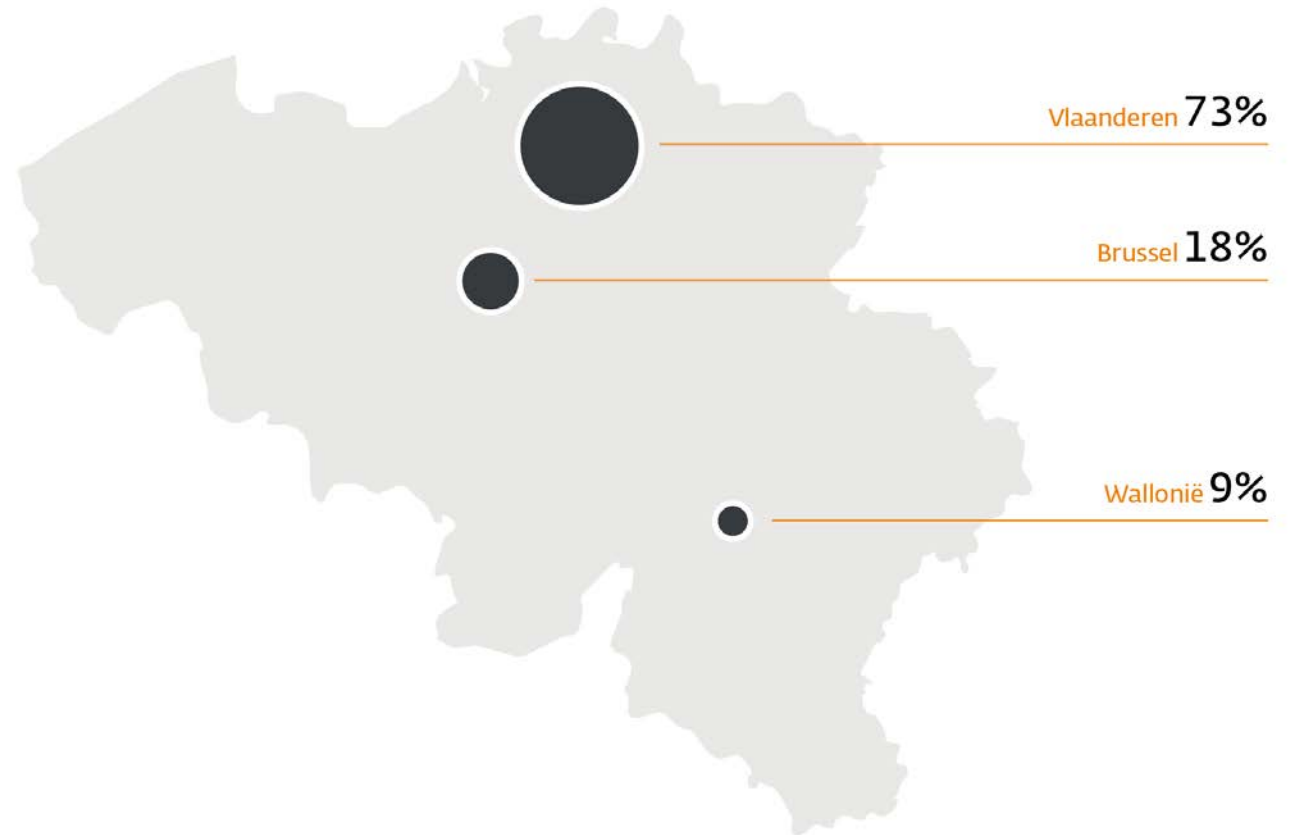
Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

Geografische spreiding

- Focus op topsteden in België:

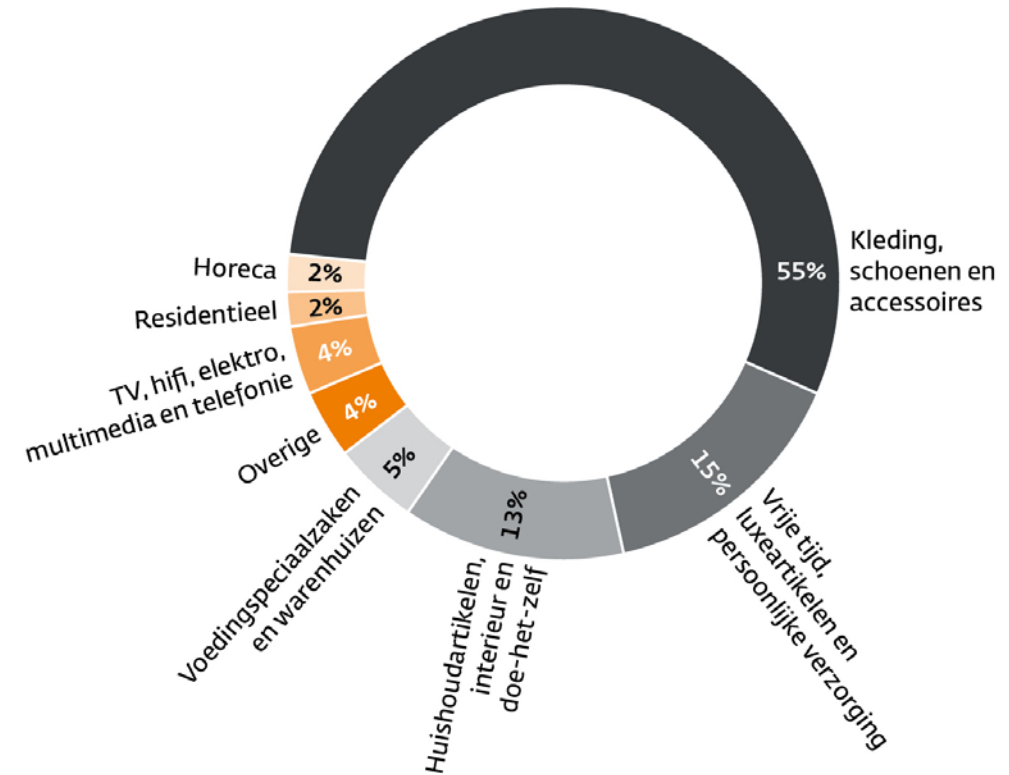
Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

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



Spreading naar aard van de huurders

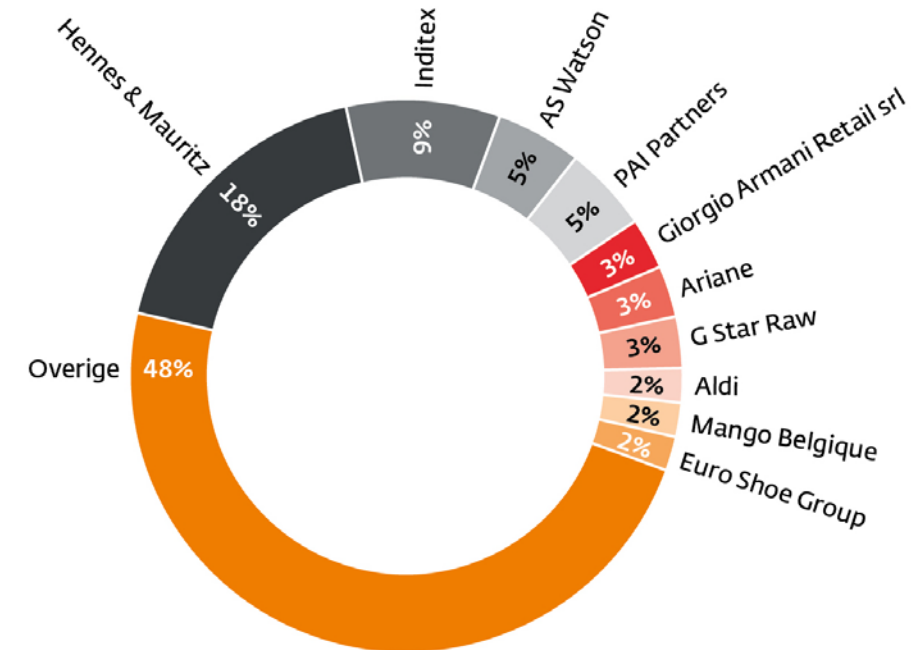
- Vastned Retail Belgium streeft naar een evenwichtige spreading van de huurders overheen de verschillende sectoren.
- **Terugdringen van het aandeel fashion** door het aantrekken van andere retailactiviteiten, zoals:
 - ✓ Persoonlijke verzorging
 - ✓ Multimedia
 - ✓ Binnenstedelijke supermarktformules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



Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units, parkingplaatsen in Namen en een carwash. Leegstaande units kunnen immers verhuurd worden aan de verschillende retailactiviteiten.

Spreading naar omvang van de huurders

- De top 10 huurders zijn goed voor 52% van de huurinkomsten. Het **aandeel van H&M** (Hennes & Mauritz) is licht **gedaald** ten opzichte van vorig jaar van 18,6% naar 18,1%.
- De spreading van de huurders is gebaseerd op de lopende huurinkomsten.



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2020

Financiële resultaten per 31 december 2020

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

Belangrijke gebeurtenissen in 2020: COVID-19

2020 is het jaar waarin ons land werd geteisterd door de COVID-19 pandemie. De uitbraak van deze pandemie heeft een enorm zware impact op de samenleving en de economische activiteiten van dit land. Ook Vastned Retail Belgium is als onderneming niet ontsnapt aan de gevolgen ervan. Bij de bestrijding van de COVID-19 pandemie werd overgegaan tot een sluiting van niet-essentiële winkels, het verplicht thuiswerken en het beperken van sociale contacten tot een absoluut minimum.

- **Lockdown 1**: Algehele sluiting van niet-essentiële winkels van 13 maart 2020 tot 11 mei 2020.
 - ✓ **110 verhuurbare units**, op een totaal van 161 units, getroffen door deze verplichte sluiting.
 - ✓ In dialoog getreden met de getroffen huurders om een akkoord te sluiten over de huurgelden voor de periode van de verplichte sluiting.
 - ✓ Op heden werd met meer dan **98%** van de getroffen huurders een **definitief akkoord** gesloten.

- **Lockdown 2**: Algehele sluiting van niet-essentiële winkels van 2 november 2020 tem 1 december 2020.
 - ✓ **89 verhuurbare units** getroffen door deze tweede lockdown. Opnieuw werd na de sluiting in dialoog getreden met de getroffen huurders.
 - ✓ Met meer dan **97%** van de getroffen huurders (excl. horeca) werd een **definitief akkoord** gesloten.

Belangrijke gebeurtenissen in 2020: COVID-19 (vervolg)

- **Horeca** is gesloten sinds 14 oktober 2020. Een mogelijk heropeningsdatum werd momenteel nog niet bepaald. Om deze reden werd nog niet in dialoog getreden met de getroffen huurders teneinde een regeling te treffen.
- De **totale impact** van COVID-19 op het nettohuurresultaat bedraagt **€ 2,1 miljoen**, waarvan:
 - ✓ € 1,7 miljoen in mindering van de *'Huurinkomsten'*.
 - ✓ € 0,4 miljoen onder de *'Met verhuur verbonden kosten'*.
- Huurkwijtscheldingen worden verwerkt in mindering van de *'Huurinkomsten'* van indien er op 31 december 2020 een definitief akkoord is getekend. Wanneer er op 31 december 2020 nog geen getekend akkoord was, dan werd een voorziening verwerkt onder de *'Met verhuur verbonden kosten'*.



Antwerpen – Steenhouwersvest – Damoy

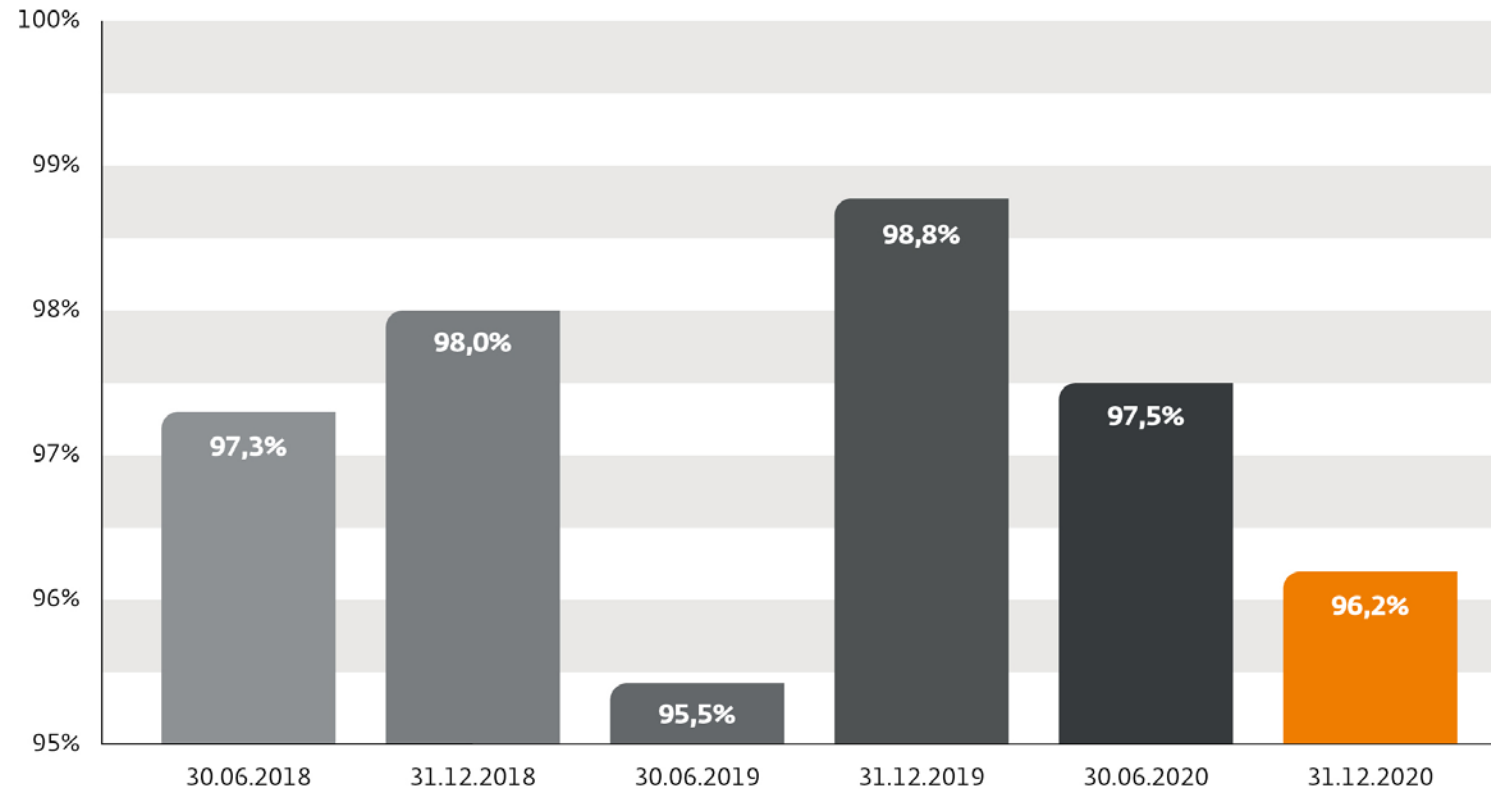
Belangrijke gebeurtenissen in 2020: overige



Brussel – Elsensesteenweg – Medi-Market

- Focus op de tijdige inning van de huurgelden resulteerde in een **inningsgraad** (excl. huurkijtscheldingen) van **99,3% op jaarbasis**.
- Realisatie van **24 verhuurtransacties** die circa **12,0%** van de totale **jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen.
- **Desinvestering** van een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen met een totale **meerwaarde van € 1,5 miljoen**.
- **Stabiele schuldgraad van 28,5%**.

Evolutie bezettingsgraad



Verhuringen 2020

Locatie	Oppervlakte (m ²)	Oude huur (€)	Nieuwe huur (€)	Wijziging in %
Nieuwe verhuringen				
Vlaanderen	4.292	621.467	631.164	2%
Wallonië	191	37.864	37.200	-2%
Totaal nieuwe verhuringen	4.483	659.331	668.364	1%
Tijdelijke verhuringen				
Vlaanderen	2.421	350.942	82.800	-76%
Huurhernieuwingen				
Vlaanderen	4.261	1.117.590	994.810	-11
Brussel	1.368	397.527	433.283	9%
Wallonië	242	73.787	55.000	-25%
Totaal huurhernieuwingen	5.871	1.588.904	1.483.093	-7%
Verhuringen 2020	12.775	2.599.177	2.234.257	-14%

Desinvestering Schaarbeek

- Verkoop van een **niet-strategisch retailpark** in Schaarbeek.
- Verkoopprijs: € 8,2 miljoen
- **Meerwaarde van € 1,5 miljoen** ten opzichte van 30 september 2020 (laatste schatting)
- Winkeloppervlakte: 2.911 m²
- 4 verhuurbare units, waarvan 1 leegstaande unit (ex-Brantano).
- Verlies aan huurinkomsten: € 0,3 miljoen



Desinvestering Balen

- Verkoop van een **solitaire baanwinkel** in Balen
- Verkoopprijs: € 1,6 miljoen
- **Verkoopprijs in lijn met waardering** van 30 september 2020 (laatste schatting)
- Winkeloppervlakte: 1.838 m²
- 2 verhuurbare units, waarvan 1 leegstaande unit.
- Verlies aan huurinkomsten: € 0,1 miljoen



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2020

Financiële resultaten per 31 december 2020

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Antwerpen – Meir – Massimo Dutti

Evolutie van de portefeuille

	31.12.2020	31.12.2019
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	330.427	360.752
Lopende huren (€ 000)	17.897	19.579
Rendement (%)	5,4%	5,4%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	18.603	19.810
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,6%	5,5%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	96,2%	98,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	81.166	85.915

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	31.12.2020	31.12.2019	Wijziging
Huurinkomsten	16.713	19.219	-2.506
Met verhuur verbonden kosten	-455	-2	-453
Nettohuurresultaat	16.258	19.217	-2.959
Anderen met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	193	46	147
Vastgoedresultaat	16.451	19.263	-2.812
Technische kosten	-559	-251	-308
Commerciële kosten	-169	-271	102
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-116	-88	-28
Beheerskosten van het vastgoed	-944	-924	-20
Anderen vastgoedkosten	-76	-29	-47
Vastgoedkosten	-1.864	-1.563	-301
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.587	17.700	-3.113
Algemene kosten	-518	-1.171	653
Anderen operationele opbrengsten en kosten	8	5	3
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.077	16.534	-2.457

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	31.12.2020	31.12.2019	Wijziging
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.077	16.534	-2.457
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.508	858	650
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.357	-10.742	-11.615
Ander portefeuilleresultaat	-390	-240	-150
OPERATIONEEL RESULTAAT	-7.162	6.410	-13.572
Financiële opbrengsten	-	4	-4
Netto-interestkosten	-1.701	-1.766	65
Andere financiële kosten	-2	-2	-
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	348	-289	637
Financieel resultaat	-1.355	-2.053	698
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-8.517	4.357	-12.874
Belastingen	-7	-40	33
NETTORESULTAAT	-8.524	4.317	-12.841

Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	31.12.2020	31.12.2019	Wijziging
Vaste activa	331.182	361.630	-30.448
Immateriële vaste activa	183	209	-26
Vastgoedbeleggingen	330.427	360.752	-30.325
Andere materiële vaste activa	569	666	-97
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3	-
Vlottende activa	2.312	1.685	627
Handelsvorderingen	566	651	-85
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	785	0	785
Kas en kasequivalenten	428	554	-126
Overlopende rekeningen	533	480	53
TOTAAL ACTIVA	333.494	363.315	-29.821

Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	31.12.2020	31.12.2019	Wijziging
Eigen vermogen	235.033	258.285	-23.252
Langlopende verplichtingen	94.811	96.362	-1.551
Langlopende financiële schulden	92.405	93.405	-1.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.031	2.379	-345
Andere langlopende verplichtingen	175	151	24
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	200	427	-227
Kortlopende verplichtingen	3.650	8.668	-5.018
Voorzieningen	269	269	-
Kortlopende financiële schulden	656	6.104	-5.448
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.205	953	252
Andere kortlopende verplichtingen	570	603	-33
Overlopende rekeningen	950	739	211
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	333.494	363.315	-29.821

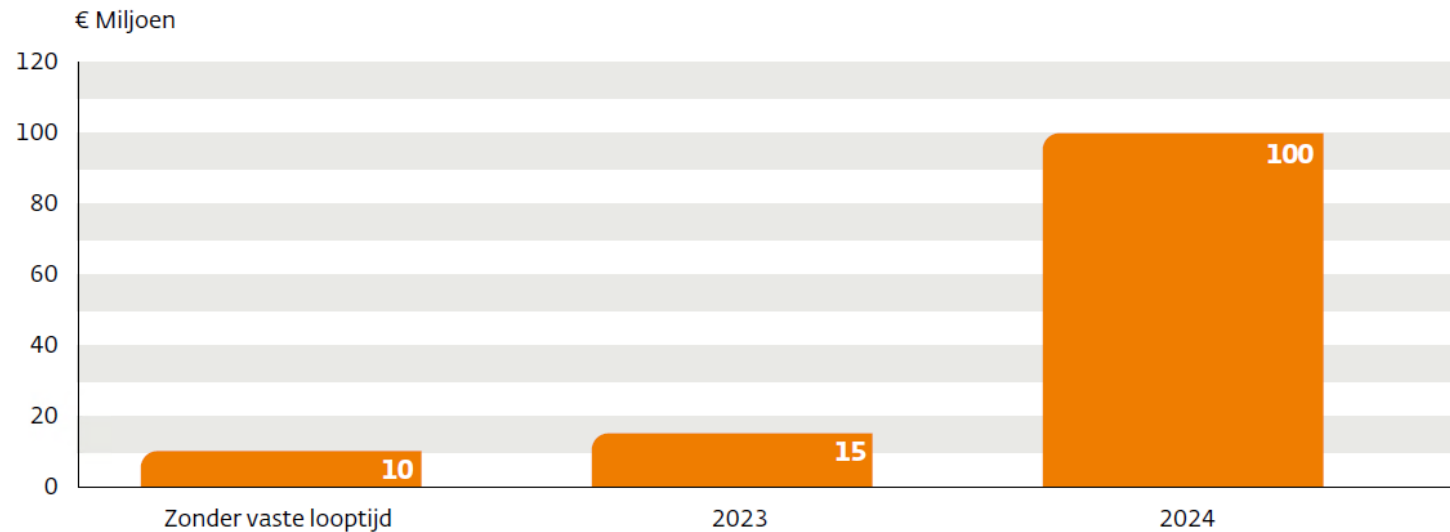
Gegevens per aandeel

	31.12.2020	31.12.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,28	50,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,12	52,78
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,00	44,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-48,1%	-12,1%
EPRA resultaat	2,44	2,90
Voorgesteld bruto dividend per aandeel (€)	2,05	2,90
Dividendrendement t.o.v. beurskoers (%)	8,5%	6,5%

Financiële structuur

Vastned Retail Belgium heeft een gezonde financiële structuur:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **28,5%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 32,9 miljoen**.
- ✓ **92% lange-termijnfinancieringen** met een gemiddelde resterende looptijd van 3,5 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **1,6%** (inclusief bankmarges).
- ✓ Eerst vervalddag van de kredietlijnen in 2023.



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2020

Financiële resultaten per 31 december 2020

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Brussel – Elsensesteenweg – Mango

Huurmarkt

- Huurprijzen staan onder druk in alle retail segmenten.
- Druk op de winstmarges en liquiditeitsposities van retailers door de verdere groei van e-commerce en de impact van de lockdown-maatregelen.
- De verwachting is dat deze trend op korte termijn aanhoudt.
- Door falingen van retailers (Brantano, Orchestra, Blokker België, Wibra België) kwam een significant aantal retail units vrij die niet allemaal onmiddellijk ingevuld geraakten, waardoor de leegstand toenam.



Brussel – Elsensesteenweg – Kruidvat

Investeringsmarkt

- Investerings in retail vastgoed liepen in 2020 met 30% terug in vergelijking met 2019, en klockten af op € 672 miljoen. Als gevolg van de covid19 pandemie werden investeringen uitgesteld of afgeblazen en namen institutionele investeerders een afwachtende houding aan.
- De veranderende retailmarkt en covid 19 pandemie hebben gedrukt op de prime yields. Highstreets gingen naar 4,25 %, shopping centers naar 5%, terwijl out of town retail naar 5,5% ging.
- Supermarkten waren erg in trek bij investeerders omwille van hun “covid bestendigheid”, omdat ze tijdens de twee lockdowns mochten open blijven.



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2020

Financiële resultaten per 31 december 2020

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2021



Antwerpen – Graanmarkt 13

Vooruitzichten 2021

- Focus op **kwalitatief vastgoed in de topsteden** Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge.
- **Impact** van de **COVID-19** pandemie **op het dagelijkse leven** door het verplicht thuiswerken, het beperken van de sociale contacten tot een absoluut minimum en het verplicht alleen gaan winkelen.
- Verdere **integratie tussen offline & online shoppen**, waarbij fysieke winkels toegevoegde waarde blijven aanbieden in de vorm van service, informatieverstrekking en een aangename winkelbeleving.
- 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.



Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

Vastned Retail Belgium NV

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