



Vastned Belgium

*Pers- en analistenmeeting
Halfjaarresultaten 2022*

27 juli 2022

Brugge – Steenstraat – H&M

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 30 juni 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Antwerpen – Graanmarkt 13

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 30 juni 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2022



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 **98,8%** op 30 juni 2022 (99,3% op 31 december 2021)
- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 314,6 miljoen**

Reële waarde van de vastgoedportefeuille	30.06.2022	31.12.2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	314.643	314.543
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	76.086	76.086

- De totale portefeuille bestaat op 30 juni 2022 uit 155 verhuurbare units



Gent – Veldstraat – H&M



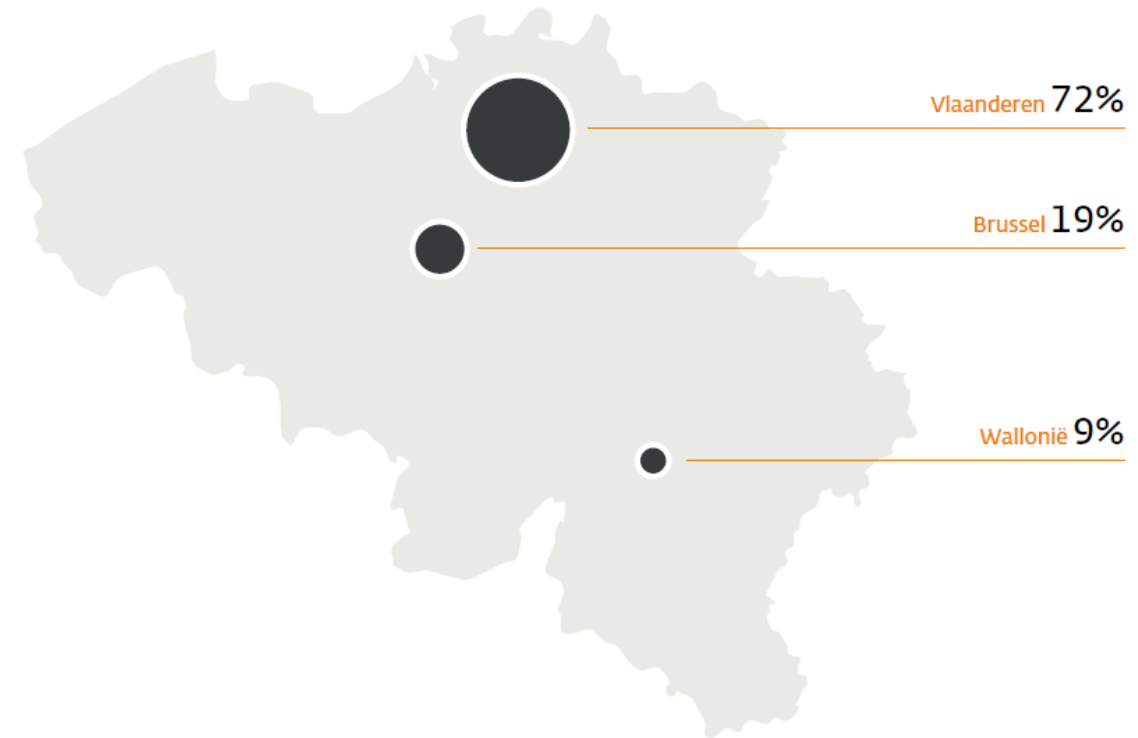
Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

Geografische spreiding

- Focus op topsteden in België:

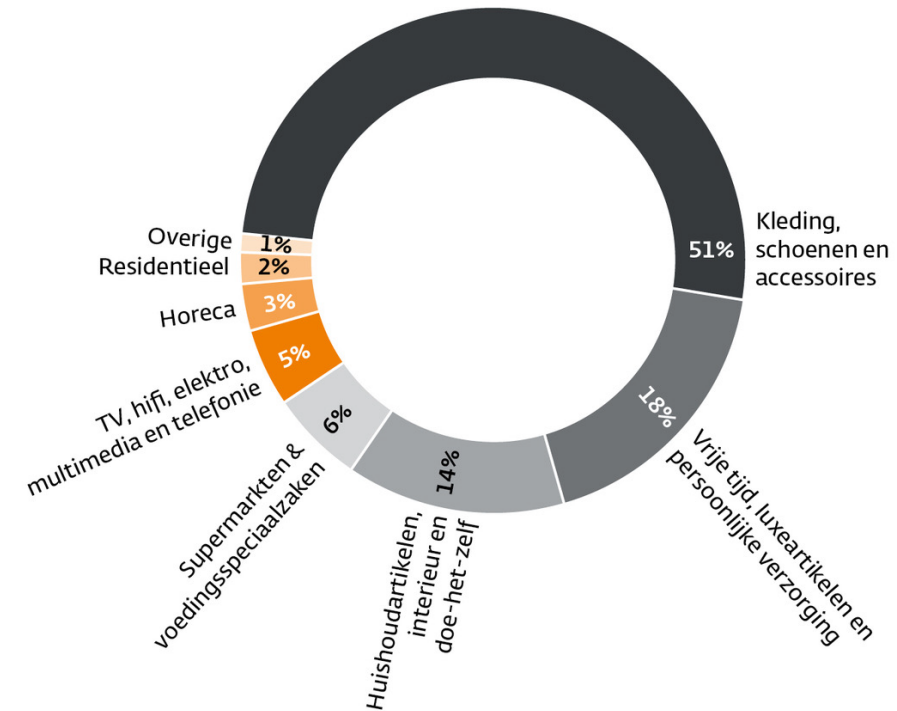
Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

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



Spreading naar branche en kwaliteit 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 2022

Financiële resultaten per 30 juni 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

Economische omstandigheden

De **oorlog in Oekraïne** heeft aanzienlijke gevolgen voor de economie. Deze oorlog zorgt voor:

- **Ongekend hoge inflatie** (9,65% in juni 2022);
- Een verdere verstoring van de bevoorradingketens;
- Een daling van het consumentenvertrouwen; en
- Ongerustheid op de economische markten.

De inflatie en de economische onzekerheid reflecteerden zich in de financiële markten door middel van:

- **Volatiele aandelenkoersen**; en
- Een **volatiele langetermijnrente**.

COVID-19 update

In het eerste semester van 2022 kwam de COVID-19 pandemie onder controle, waardoor alle **coronamaatregelen op 7 maart 2022 werden afgeschaft**.

De COVID-19 pandemie heeft **geen invloed gehad op de huurinkomsten** van Vastned Belgium **tijdens het eerste semester van 2022**. Dit in tegenstelling tot de vergelijkbare periode vorig jaar waar er door Vastned Belgium een regeling werd getroffen met de huurders van horeca-units voor de periode van verplichte sluiting (impact: € 0,2 miljoen).

De Vennootschap slaagde erin om **99,5%¹ van de huurinkomsten** in het eerste semester van 2022 te innen.

1) Berekening op 1 juli 2022

Belangrijke gebeurtenissen in 2022: overige



Brussel – Elsensesteenweg – Medi-Market

- Focus op de tijdige inning van de huurgelden resulteerde in een **inningsgraad van 99,5%¹ van de huurinkomsten tijdens 2022.**
- Realisatie van **12 verhuurtransacties** die circa **5,0%** van de totale **jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen.
- **Lage schuldgraad van 28,2%.**

1) Berekening op 1 juli 2022

Verhuringen 2022

Locatie	Oppervlakte (m ²)	Oude huur (€)	Nieuwe huur (€)	Wijziging in %
Nieuwe verhuringen				
Vlaanderen	1.507	757.781	593.400	-22%
Wallonië	524	62.444	61.815	-1%
Totaal nieuwe verhuringen	2.031	820.225	655.215	-20%
Huurhernieuwingen				
Vlaanderen	810	103.743	103.743	-
Totaal huurhernieuwingen	810	103.743	103.743	-
Tijdelijke verhuringen				
Vlaanderen	772	655.182	134.400	-79%
Wallonië	185	36.000	12.000	-67%
Totaal tijdelijke verhuringen	957	691.182	146.400	-79%
Verhuringen 2022	2.841	923.968	758.958	-18%
Verhuringen 2022 incl. tijdelijke verhuringen	3.798	1.615.150	905.358	-44%

Indien het voorgaande huurcontract een pop-up overeenkomst was, dan wordt de huurprijs van de laatste handelshuurovereenkomst gebruikt als oude huur.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 30 juni 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Antwerpen – Meir – Massimo Dutti

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	Q2 2022	Q2 2021	Wijziging
Huurinkomsten	8.593	8.423	170
Met verhuur verbonden kosten	25	187	-162
Nettohuurresultaat	8.618	8.610	8
Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	45	125	-80
Vastgoedresultaat	8.663	8.735	-72
Technische kosten	-135	-142	7
Commerciële kosten	-150	-107	-43
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-61	-97	36
Beheerskosten van het vastgoed	-432	-449	17
Ander vastgoedkosten	-35	-37	2
Vastgoedkosten	-813	-832	19
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.850	7.903	-53
Algemene kosten	-730	-452	-278
Ander operationele opbrengsten en kosten	4	4	-
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.124	7.455	-331

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	Q2 2022	Q2 2021	Wijziging
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.124	7.455	-331
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	398	-398
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23	-7.781	7.804
Ander portefeuilleresultaat ¹	84	96	-12
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.231	168	7.063
Financiële opbrengsten	0	0	0
Netto-interestkosten	-776	-801	25
Andere financiële kosten	-1	-3	2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	1.811	336	1.475
Financieel resultaat	1.034	-468	1.502
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.265	-300	8.565
Belastingen ¹	-32	-63	31
NETTORESULTAAT	8.233	-363	8.596

¹De 'Uitgestelde belastingen' (die betrekking hebben op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimetervennootschappen) worden sinds 1 januari 2022 niet langer verwerkt onder het 'Ander portefeuilleresultaat', maar wel onder de 'Belastingen'. Omwille van de vergelijkbaarheid met Q2 2022 werden de cijfers voor Q2 2021 aangepast.

Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	30.06.2022	31.12.2021	Wijziging
Vaste activa	315.882	315.228	654
Immateriële vaste activa	114	137	-23
Vastgoedbeleggingen	314.643	314.543	100
Andere materiële vaste activa	507	545	-38
Financiële vaste activa	616	0	616
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	3	-1
Vlottende activa	4.059	2.518	1.541
Handelsvorderingen	1.716	1.914	-198
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	0	0
Kas en kasequivalenten	1.189	214	975
Overlopende rekeningen	1.154	390	764
TOTAAL ACTIVA	319.941	317.746	2.195

Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	30.06.2022	31.12.2021	Wijziging
Eigen vermogen	225.774	228.714	-2.940
Langlopende verplichtingen	88.728	84.516	4.212
Langlopende financiële schulden	88.354	82.943	5.411
Andere langlopende financiële verplichtingen	8	1.203	-1.195
Andere langlopende verplichtingen	152	179	-27
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	214	191	23
Kortlopende verplichtingen	5.439	4.516	923
Voorzieningen	269	269	-
Kortlopende financiële schulden	176	169	7
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	797	465	332
Andere kortlopende verplichtingen	530	567	-37
Overlopende rekeningen	3.667	3.046	621
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	319.941	317.746	2.195

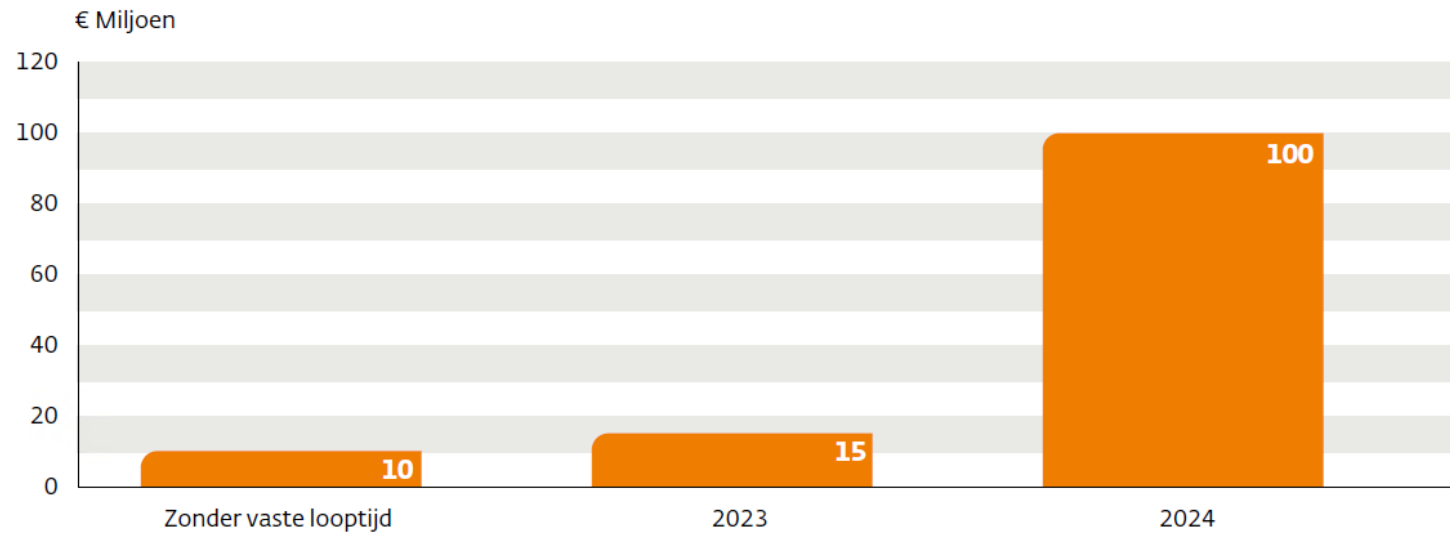
Gegevens per aandeel

	30.06.2022	31.12.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	44,46	45,04
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,00	46,58
EPRA NTA (€)	44,36	45,28
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,30	28,80
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-31,8%	-36,1%
EPRA resultaat per aandeel	1,25	2,56

Financiële structuur

Vastned Belgium heeft een gezonde financiële structuur:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **28,2%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 37,3 miljoen**.
- ✓ **92% lange-termijnfinancieringen** met een gewogen gemiddelde looptijd van 2,0 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **1,85%** (inclusief bankmarges).
- ✓ Eerst vervalddag van de kredietlijnen in 2023.



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 30 juni 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Brussel – Elsensesteenweg – Mango

Huurmarkt

- Verhuur van winkelruimte: 242.000 m²
 - ✓ 13% stijging ten opzichte van vorig jaar (214.500 m²).
 - ✓ 40% boven het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar.
 - ✓ Toename het meest zichtbaar in de binnensteden (take-up steeg met 31% tot 58.000 m²).
 - ✓ Voornamelijk herverhuringen in de bestaande retailparken (9%).
- De gemiddelde verhuurde oppervlakte in de High Streets steeg opnieuw van 238 m² naar 299 m².



Brussel – Elsensesteenweg – Kruidvat

Bron: De markt informatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – juni 2022; De Tijd – analyse Retail.

Investeringsmarkt

- Investeringsvolume in winkelveastgoed steeg tot € 300 miljoen en zit hierdoor op het **niveau van vóór de COVID-19 pandemie**.
- Investeringsvondingen vonden voornamelijk plaats in het out-of-town segment (80% van het totale investeringsvolume) van de baanwinkels en retailparken.
- Retailparken en standalone supermarkten waren in trek.
- Binnenstedelijk winkelveastgoed was goed voor de resterende 20%.
- Om een duidelijk beeld te krijgen over de toptrendementen in de High Streets is het wachten op de eerste grote deal.



Bron: De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – juni 2022; De Tijd – analyse Retail.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 30 juni 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2022



Antwerpen – Graanmarkt 13

Vooruitzichten 2022

- Focus op **kwalitatief vastgoed in de topsteden** Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge.
- **Ongerustheid** op de financiële markten is op dit moment **slechts beperkt zichtbaar in het bestedingsgedrag van de consument.**
- Beursgenoteerde **retailers** laten opnieuw **omzetstijgingen** zien, voornamelijk in de **fysieke winkels.**
- Blijvende aandacht voor **interessante investeringsobjecten** aan marktconforme voorwaarden.
- **Nodige voorzichtigheid** uitkijken naar het tweede semester van 2022.
- Focus op een **tijdige inning** van de huurgelden en het behouden van een **stabiele bezettingsgraad.**
- Verwacht **EPRA resultaat** per aandeel **tussen € 2,45 en € 2,55.**



Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

Vastned Belgium NV

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