



Vastned Retail Belgium

*Pers- en analistenmeeting
Halfjaarcijfers 2020*

AS Adventure, Gent



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2020
3. Financiële resultaten per 30.06.2020
4. Gebeurtenissen na balansdatum
5. Vastgoedmarkt
6. Vooruitzichten voor 2020

Massimo Dutti, Brugge



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2020
3. Financiële resultaten per 30.06.2020
4. Gebeurtenissen na balansdatum
5. Vastgoedmarkt
6. Vooruitzichten voor 2020

Portefeuille

- Portefeuille bestaat uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed en retailparken

- Bezettingsgraad:

30.06.2020: 97,5%

31.12.2019: 98,8%

- Waarde van de portefeuille:

30.06.2020: € 346.638 miljoen

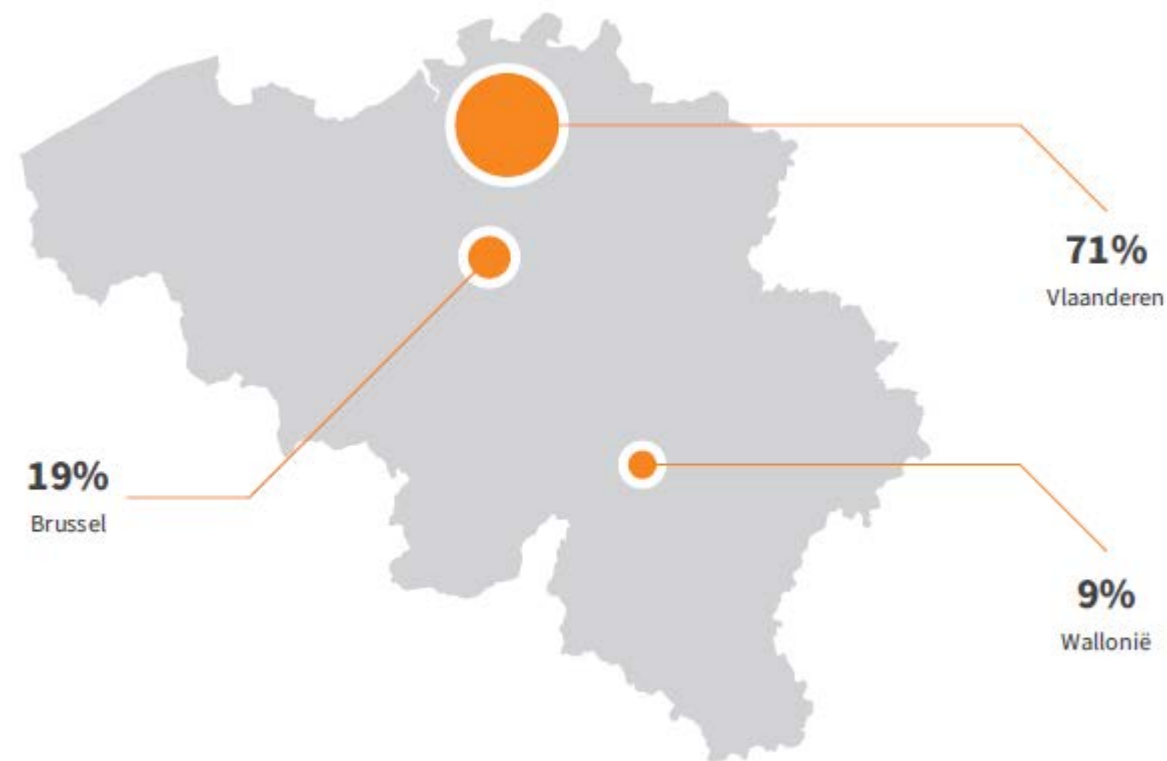
31.12.2019: € 360.752 miljoen

Geografische spreiding

Accent op **premium cities**

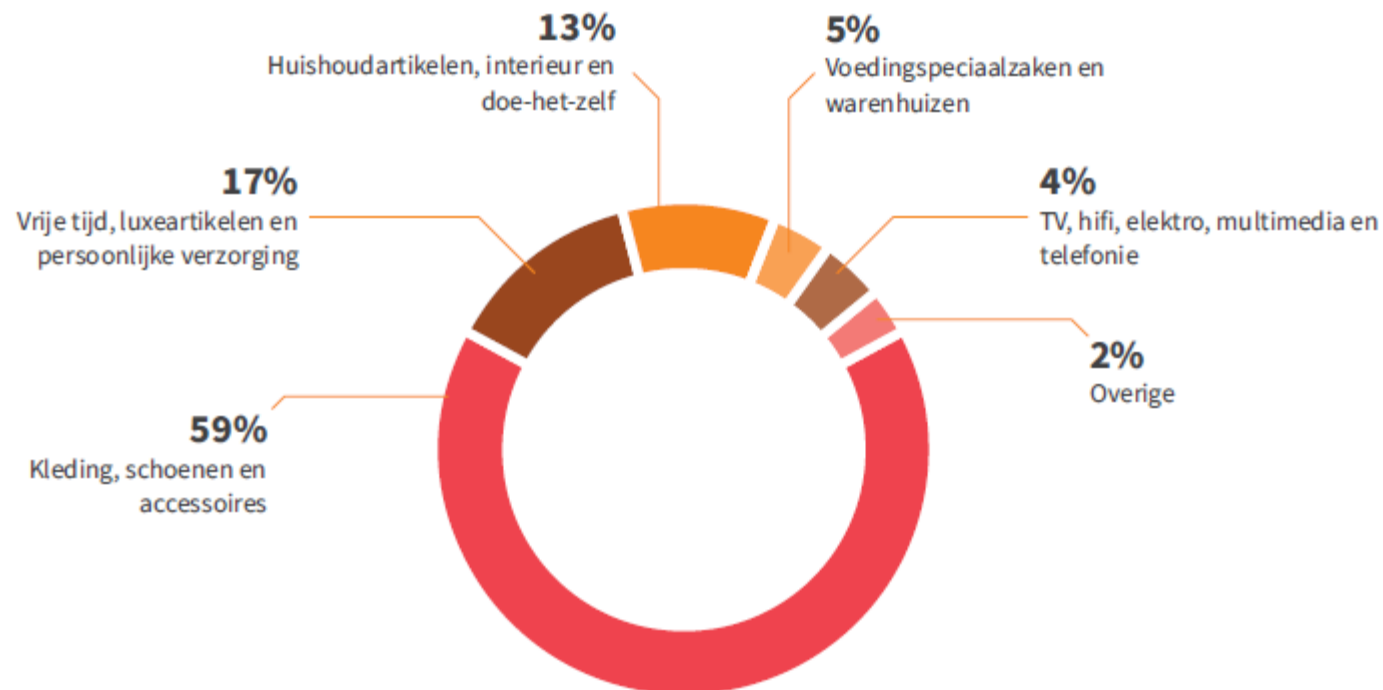
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

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



Sectorale spreiding van de huurders

- Niveau van huurders is hoog met **evenwichtige spreiding** over belangrijke sectoren in de detailhandel





Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2020
3. Financiële resultaten per 30.06.2020
4. Gebeurtenissen na balansdatum
5. Vastgoedmarkt
6. Vooruitzichten voor 2020

Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2020

- Algehele sluiting niet-essentiële winkels als gevolg van de COVID-19 pandemie
- Dialoog sinds heropening om tot akkoord te komen omtrent onbetaalde huurfacturen tijdens sluiting
 - Definitieve akkoorden gesloten met 85% van de huurders
- Focus in 2020 gericht op tijdige inning huurgelden en het behouden van de hoge bezettingsgraad



Graanmarkt 13 - Antwerpen

Nieuwe verhuringen getekend in het eerste semester 2020

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €
Vlaanderen	Residentieel	1/03/2020	165	16 200	16 200
Vlaanderen	Residentieel	1/03/2020	230	19 800	19 800
Vlaanderen	Retail	1/03/2020	102	74 267	80 000
Vlaanderen	Retail	1/05/2020	999	163 160	165 016
Vlaanderen	Retail	15/03/2020	510	56 100	80 000
Vlaanderen	Retail	1/06/2020	999	165 741	155 000
Vlaanderen	Residentieel	1/06/2020	60	8 033	9 000
Vlaanderen	Residentieel	10/06/2020	125	13 200	13 200
Vlaanderen	Retail	15/06/2020	93	200 677	54 000
Totaal nieuwe huurders			3 283	717 178	592 216



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2020
3. Financiële resultaten per 30.06.2020
4. Gebeurtenissen na balansdatum
5. Vastgoedmarkt
6. Vooruitzichten voor 2020

LES HOMMES, Antwerpen

A. Evolutie van de portefeuille

	30.06.2020	31.12.2019
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	346.638	360.752
Lopende huren (€ 000)	19.373	19.579
Rendement (%)	5,6%	5,4%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.875	19.810
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,7%	5,5%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	97,5%	98,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	85.915	85.915

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2020

<u>In € 000</u>	30.06.2020	30.06.2019
Huurinkomsten	8.698	9.700
Met verhuur verbonden kosten	-666	-12
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	42	23
Vastgoedresultaat	8.074	9.711
Vastgoedkosten	-1.060	-792
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-667	-682
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	6.347	8.237
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-154
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.249	-8.305
Ander portefeuilleresultaat	-296	31
Operationeel resultaat	-8.198	-191

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2020 - Vervolg

<u>In € 000</u>	30.06.2020	30.06.2019
Operationeel resultaat	-8.198	-191
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-839	-868
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	129	-484
Belastingen	-6	-20
Nettoresultaat	-8.914	-1.563
<i><u>Toelichting:</u></i>		
EPRA resultaat	5.517	7.350
Portefeuilleresultaat	-14.545	-8.429
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	114	-484

C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	30.06.2020	31.12.2019
Vaste activa	347.446	361.630
Immateriële vaste activa	186	209
Vastgoedbeleggingen	346.638	360.752
Andere materiële vaste activa	619	666
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	5.810	1.685
Handelsvorderingen	3.696	651
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	0
Kas en kasequivalenten	428	554
Overlopende rekeningen	1.686	480
TOTAAL ACTIVA	353.256	363.315

C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	30.06.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	234.644	258.285
Langlopende verplichtingen	104.717	96.362
Langlopende financiële schulden	101.957	93.405
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.250	2.379
Andere langlopende verplichtingen	154	151
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	356	427
Kortlopende verplichtingen	13.895	8.668
Voorzeningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	7.927	6.104
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.941	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	532	603
Overlopende rekeningen	4.225	608
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	353.256	374.440

D. Gegevens per aandeel

	30.06.2020	30.06.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€)	1,09	1,45
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,20	49,70
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,05	51,62
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	46,68	50,25
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	34,00	48,40
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-26%	-3%

E. Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Opgenomen financiële schulden: € 109 miljoen
- 92% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar
- 8% kortetermijnfinancieringen waarvan
 - 100% zonder vaste looptijd

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

92%

Langetermijnfinancieringen



8%

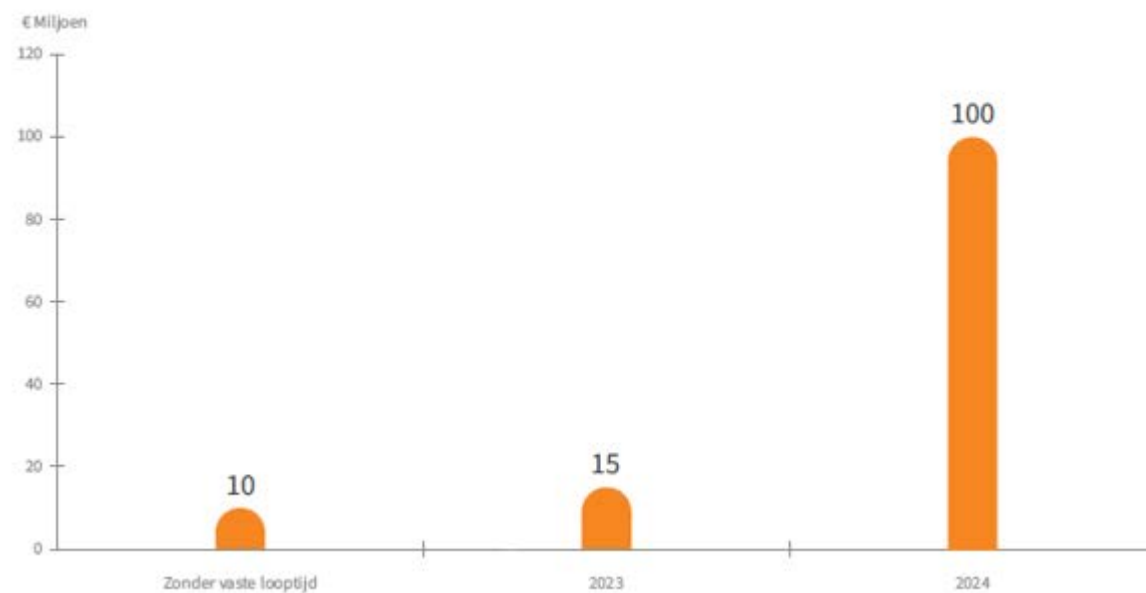
Kortetermijnfinancieringen,
waarvan 100% zonder vaste looptijd



E. Financiële structuur - vervolg

Vervaldagenkalender kredietlijnen:

Vervaldagenkalender kredietlijnen



E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 16 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 36% variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 3,9 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2020: 1,6% inclusief bankmarges (1,7% voor het eerste semester 2019)
- Waarde financiële derivaten: € 2,3 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 31,6% (27,9% op 31 december 2019)
- Sterke solvabiliteitsratio van 66,4%
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten en de GVV voldoet aan de voorwaarden



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2020
3. Financiële resultaten per 30.06.2020
4. Gebeurtenissen na balansdatum
5. Vastgoedmarkt
6. Vooruitzichten voor 2020

G-Star, Gent

Gebeurtenissen na balansdatum

– Impact COVID-19

Na afsluiting per 30.06.2020 en tot op datum van 24.07.2020:

- 2,2 miljoen aan openstaande huurfacturen geïnd
- Debiteurenpositie met 53% verbeterd t.o.v. 30.06.2020
- Resterend openstaand bruto bedrag herleid tot € 0,6 miljoen voor de periode t.e.m. 30.06.2020

– Verder geen noemenswaardige feiten voorgedaan na afsluiting balans op 30 juni 2020

Verhuurmarkt

- Verhuuractiviteiten gedaald met 8% in vergelijking met de eerste 6 maanden van 2019.
- Huurprijzen blijven onder druk staan in alle retail segmenten
- Druk op de winstmarges en liquiditeitsposities van retailers
- Verwachting op korte-middellange termijn dat deze trend aanhoudt

Investeringsmarkt

- Investeringsvolume eerste jaarhelft beperkt

- Investeringsrendementen zijn niet langer dalend, in de laatste 12 maanden zijn deze eerder licht gestegen.



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2020
3. Financiële resultaten per 30.06.2020
4. Gebeurtenissen na balansdatum
5. Vastgoedmarkt
6. Vooruitzichten voor 2020

Vooruitzichten 2^{de} semester 2020

- Duidelijke focus op hoogkwalitatief winkelvastgoed blijft
- Impact COVID-19 pandemie zal leiden tot verhoging aantal beschikbare retailunits en bijgevolg een druk op de huurprijzen
- Fysieke winkels die toegevoegde waarde bieden aan hun klanten in de vorm van service, relevante informatieverstrekking en een aangename winkelbeleving zullen succesvol blijven



Le Pain Quotidien - Antwerpen

Vooruitzichten 2^{de} semester 2020

- Aanbod gepaste investeringsobjecten aan marktconforme voorwaarden momenteel beperkt
- Gezien huidige kwalitatief hoogstaande portfolio maken desinvesteringen geen prioriteit uit
- EPRA resultaat prognose, rekening houdende met onzeker economische klimaat
 - tussen € 2,30 en € 2,40 per aandeel



Vragen?

Massimo Dutti, Antwerpen

Vastned Retail Belgium NV

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