



# Vastned Retail Belgium

*Pers- en analistenmeeting  
Jaarcijfers 2019*

Pain Quotidien, Damoy, Diane Von Furstenberg, Antwerpen



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020

H&M, Brugge



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020

Armani Jeans, Antwerpen

# Portefeuille

## Winkelvastgoed

- Hoogkwalitatief binnenstedelijk winkelvastgoed
- Gelegen in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

## Bezettingsgraad

- 98,8% op 31.12.2019
- 98,0% op 31.12.2018

# Geografische spreiding

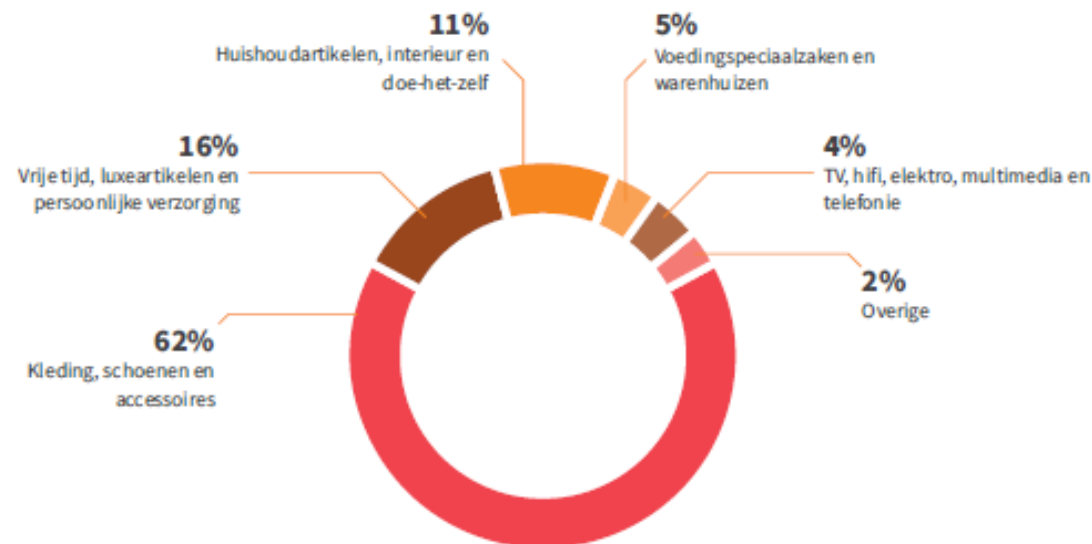
Accent op **de binnenstad van grote steden**  
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

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



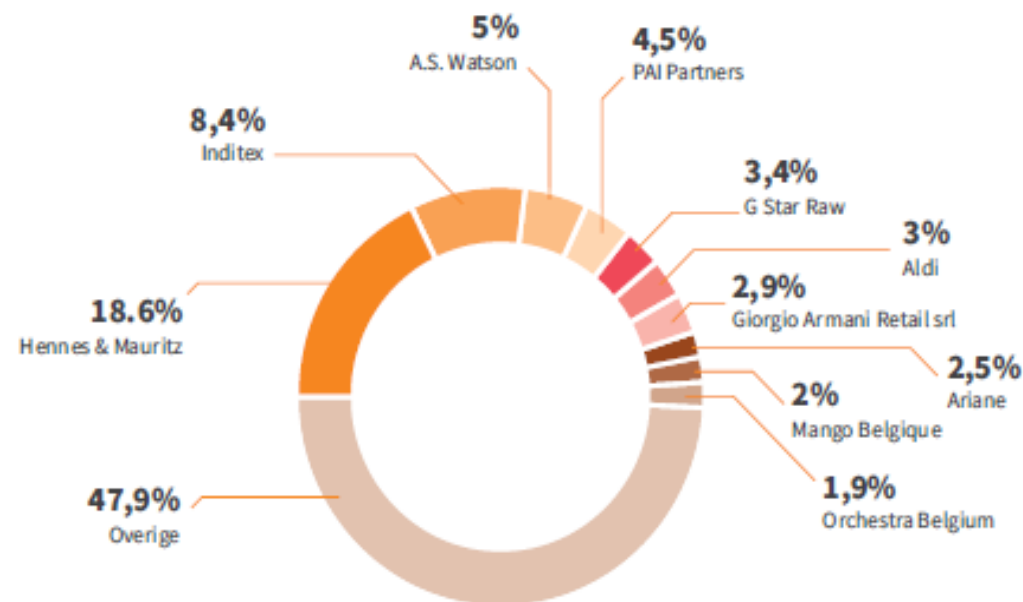
# Sectorale spreiding van de huurders

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



# Spreading naar omvang van de huurders

- Risicospreiding naar huurders op basis van huurinkomsten
- De **top 10** van de huurders genereert 52% van de huurinkomsten





## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020



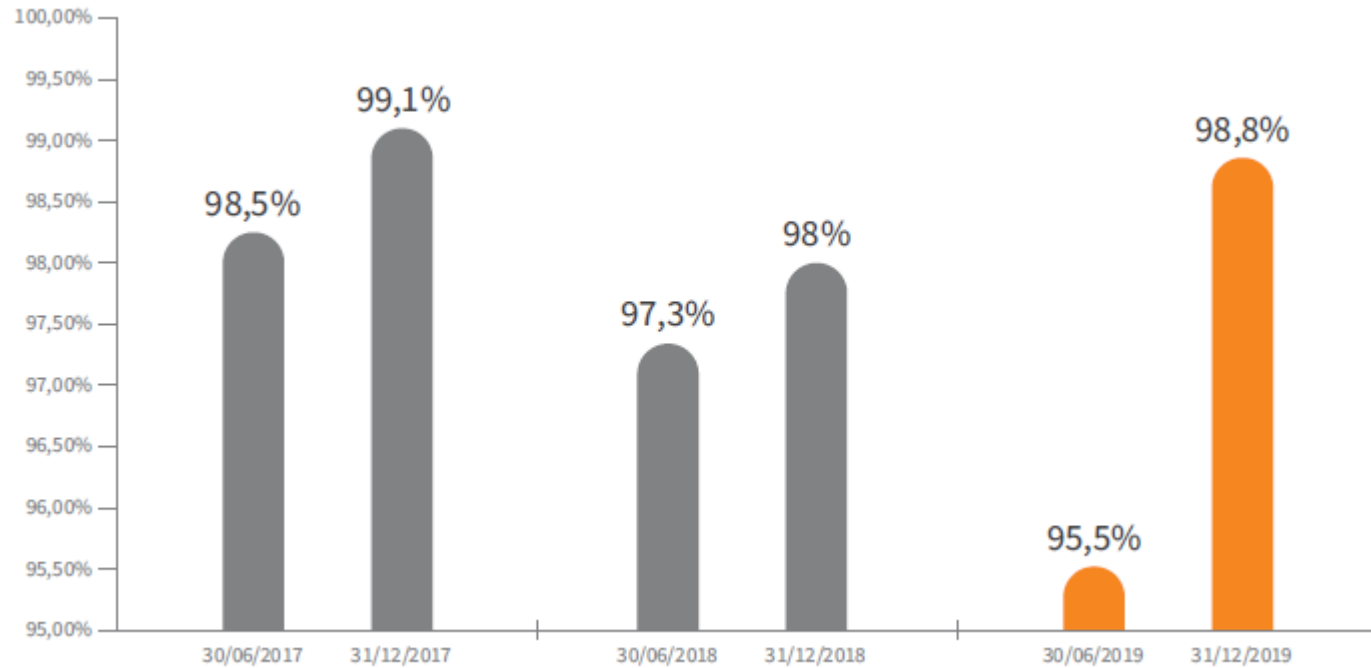
# Belangrijke gebeurtenissen in 2019

- Focus op **topwinkelvastgoed** blijft rode draad in activiteiten
- Handhaving van hoge bezettingsgraad
- Realisatie van 26 verhuurtransacties die circa 23% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen
- Desinvestering van 2 niet-strategische winkellocaties



Gent – Veldstraat 81

# Evolutie van de bezettingsgraad



# Verhuringen 2019

Locatie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
<b>Nieuwe verhuringen</b>				
Vlaanderen	5.259	1.276.612	1.139.850	-12%
Brussel	0	0	0	#DIV/0!
Wallonië	256	32.687	34.000	4%
	<b>5.515</b>	<b>1.309.299</b>	<b>1.173.850</b>	<b>-10%</b>
<b>Huurhernieuwingen</b>				
Vlaanderen	6.120	2.669.478	2.341.044	-14%
Brussel	2.580	812.459	612.500	-33%
Wallonië	3.195	455.746	431.652	-6%
	<b>11.895</b>	<b>3.937.683</b>	<b>3.385.196</b>	<b>-14%</b>
<b>Totaal verhuringen 2019</b>	<b>17.410</b>	<b>5.246.982</b>	<b>4.559.046</b>	<b>-13%</b>

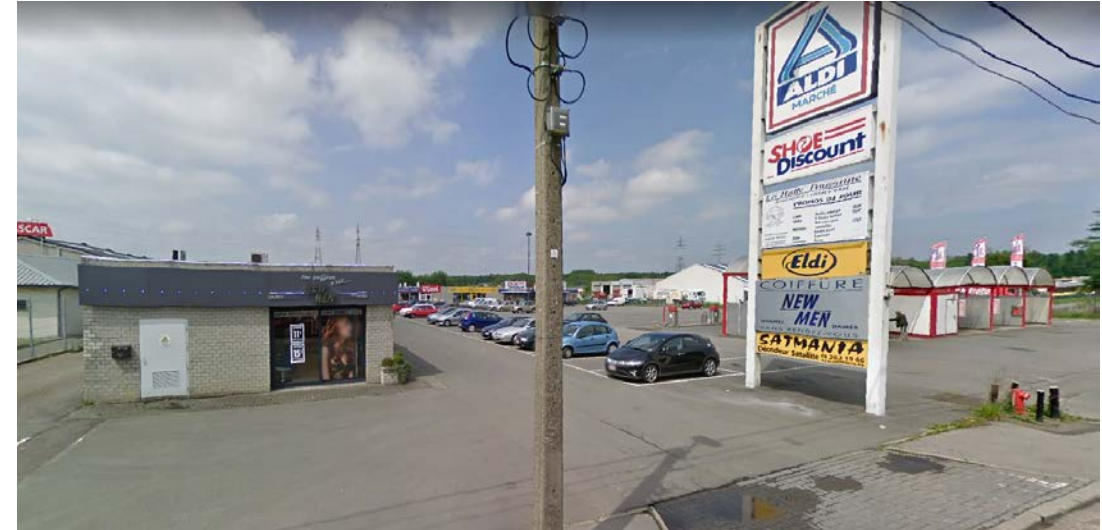
# Desinvestering

- Verkoop van 1 niet-strategisch winkelpand in Luik
- Totale nettoverkoopprijs € 0,7 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 80 m<sup>2</sup>
- Netto verkoopprijs 17% lager dan de boekwaarde per 31.12.2018
- 0,25% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille
- Geen verlies aan huurinkomsten wegens leegstand



# Desinvestering

- Verkoop van 1 niet-strategisch retailpark in Ans (nabij Luik)
- Totale nettoverkoopprijs € 2,5 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 3.980 m<sup>2</sup>
- Netto verkoopprijs 66% hoger dan de boekwaarde per 31.12.2018
- 0,42% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille





# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020

Boutiques LES HOMMES, Antwerpen

## A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2019	31.12.2018
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	360.752	372.278
Lopende huren (€ 000)	19.579	20.047
Rendement (%)	5,4%	5,4%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.810	20.466
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,5%	5,5%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	98,8%	98,0%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	85.915	89.730

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2019

<u>In € 000</u>	31.12.2019	31.12.2018
Huurinkomsten	19.219	19.352
Met verhuur verbonden kosten	-2	-155
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	46	71
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>19.263</b>	<b>19.268</b>
Vastgoedkosten	-1.563	-1.835
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.166	-1.143
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>16.534</b>	<b>16.290</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.742	-7.466
Ander portefeuilleresultaat	-240	399
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>6.410</b>	<b>9.223</b>



## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2019 - Vervolg

<u>In € 000</u>	31.12.2019	31.12.2018
Operationeel resultaat	6.410	9.223
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.764	-1.753
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-289	-210
Belastingen	-40	-20
<b>Nettoresultaat</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>
<i>Toelichting:</i>		
EPRA resultaat	14.729	14.470
Portefeullieresultaat	-10.124	-7.068
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-288	-162

## C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	31.12.2019	31.12.2018
<b>Vaste activa</b>	<b>361.630</b>	<b>372.782</b>
Immateriële vaste activa	209	13
Vastgoedbeleggingen	360.752	372.278
Andere materiële vaste activa	666	488
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
<b>Vlottende activa</b>	<b>1.685</b>	<b>1.658</b>
Handelsvorderingen	651	330
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	12
Kas en kasequivalenten	554	512
Overlopende rekeningen	480	804
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>363.315</b>	<b>374.440</b>

## C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	258.285	268.442
Langlopende verplichtingen	96.362	97.584
Langlopende financiële schulden	93.405	95.161
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.379	2.090
Andere langlopende verplichtingen	151	116
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	427	217
Kortlopende verplichtingen	8.668	8.414
Voorzienen	269	269
Kortlopende financiële schulden	6.104	4.850
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	953	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	603	603
Overlopende rekeningen	739	608
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>363.315</b>	<b>374.440</b>

## D. Gegevens per aandeel

	31.12.2019	31.12.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€)	2,90	2,85
Nettowaarde (reële waarde) (€)	50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	52,78	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	51,41	53,31
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,70	40,90
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-12%	-23%

## E. Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Financiële schulden: € 98,4 miljoen
- 92% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 4,5 jaar
- 8% kortetermijnfinancieringen waarvan
  - 100% zonder vaste looptijd (€ 10 miljoen)

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

92%

Langetermijnfinancieringen



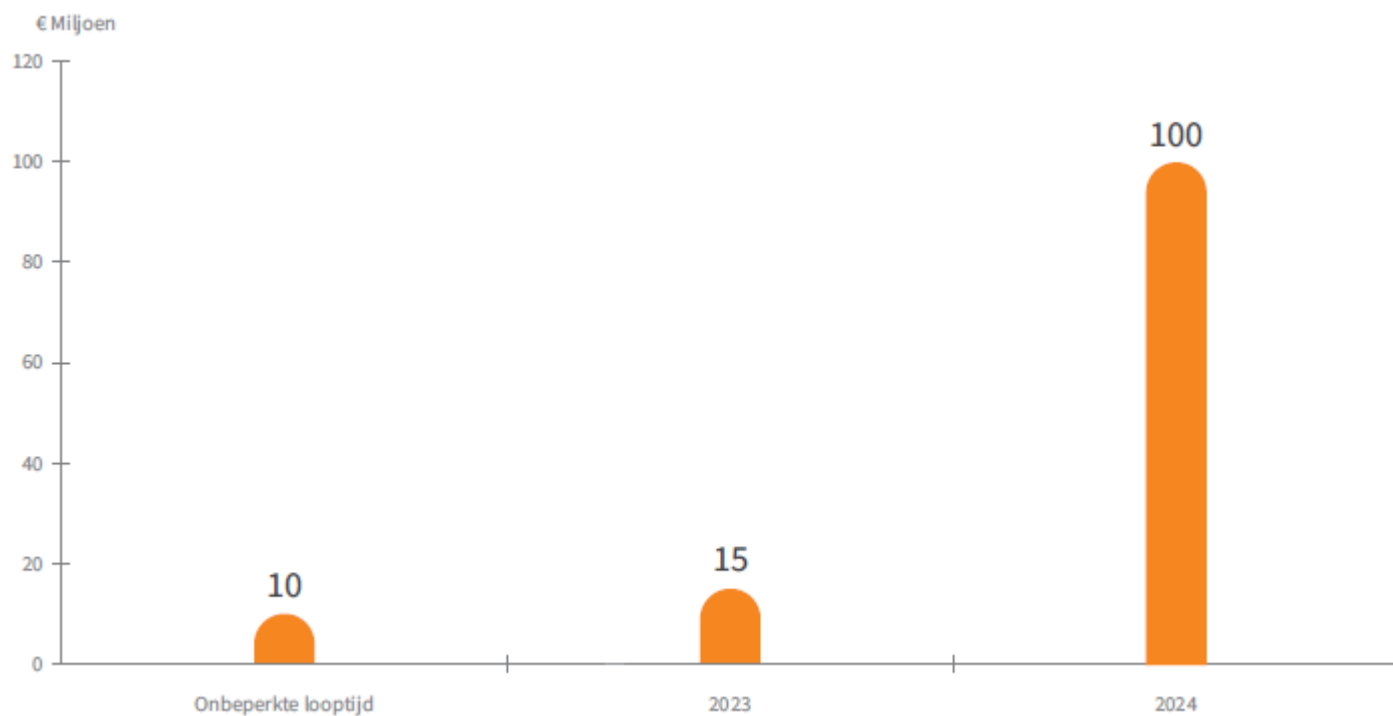
8%

Kortetermijnfinancieringen, waarvan 100% zonder vaste looptijd



## E. Financiële structuur - vervolg

Vervaldagenkalender kredietlijnen:



## E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 26,65 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 36% variabele rentevoet (voor de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 81% en 19%)
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 4,4 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2019: 1,7% inclusief bankmarges (1,7% voor 2018)
- Waarde financiële derivaten: € 2,4 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 27,9% (27,5% op 31 december 2018)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020

Mango, Brussel



## De markt: algemeen

- Flagshipstores als uitstalraam of showroom in topwinkelstraten
  - Merkbekendheid en assortimenten ten toon stellen primeert
  - Dalend aantal verkooppunten, met een dalende omzet voorkomend uit de “stenen winkels”
  - Consument wil meer “beleving” in de fysieke winkel
- Belang van E-commerce blijft toenemen
- Winstmarges staan onder druk en retailers vragen naar omzet gerelateerde huurprijzen met lage basishuur
- Mobiliteitsplannen met autoluwe en/of autovrije binnensteden
- Opmars van Food & Beverage in binnensteden verhoogt de beleving

# Huurmarkt

- In 2019 is het aantal enseignes dat hun expansie opgedreven heeft gestabiliseerd
  - 2019: 23 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openen
  - 2018: 23 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openen
- Minder expansie voor enseignes in fashion, meer expansie voor horeca formats
- Totale take-up: 435.000m<sup>2</sup>
  - High streets: 26,2%
  - Shoppingcenter: 17,3%
  - Out-of-town: 56,5%

# Investeringsmarkt

- Investeringsvolume in 2019 bedraagt € 1,02 mld, 25% lager dan het 5jaar gemiddelde:
  - High streets: 47%
  - Out-of-town: 42%
  - Shoppingcenter: 11%
- Yields blijven nog steeds laag
  - Out-of-town: transactie onder 5% verwezenlijkt
  - Highstreet toprendementen: 3,25% - 3,75%



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020

# Vooruitzichten 2020

- Markt van winkelvastgoed in volle evolutie, retailomgeving in volle verandering
- Huurprijzen blijven onder druk staan door:
  - Verdere evolutie van online aankopen
  - Wijzigend bestedingspatroon van consumenten
- Duidelijke focus op topkwaliteit zowel qua panden als locaties
- Lager EPRA resultaat, bij een gelijkblijvende portefeuille, door desinvesteringen in 2019



Vragen?

Massimo Dutti, Antwerpen

## Vastned Retail Belgium NV

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