

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over het eerste kwartaal 2020

- Sterke operationele resultaten in het eerste kwartaal van 2020 tot aan uitbraak COVID-19 crisis
- Sterke liquiditeitspositie per 31 maart 2020, € 29,3 miljoen ongebruikte kredietfaciliteiten ter beschikking.
- Beperkte schuldgraad van 27,2% op 31 maart 2020.
- Daling van het EPRA resultaat¹ in het eerste kwartaal van 2020 tot € 0,40 per aandeel (€ 0,67 voor het eerste kwartaal van 2019), deze daling is vrijwel uitsluitend het gevolg van het aanleggen van een voorziening voor potentiële toekomstige huurverliezen als gevolg van de COVID-19 crisis.
- Bezettingsgraad op 31 maart 2020: 95,7% (98,8% op 31 december 2019).
- Focus van het management ook in 2020 voornamelijk gericht op het behouden van een hoge bezettingsgraad.
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 4,0 miljoen² in het eerste kwartaal van 2020.

¹ In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden voortaan de door Vastned Retail Belgium gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) opgenomen. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in het hoofdstuk "Alternative Performance Measures" van het Jaarverslag 2019 alsook is er op de website www.vastned.be een apart Lexicon met betrekking tot deze APM's beschikbaar. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" niet langer bruikbaar en werd deze gewijzigd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat".

² Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2019.

1. Operationele activiteiten in het eerste kwartaal van 2020

COVID-19 Update

De uitbraak en verspreiding van COVID-19 (coronavirus) heeft een grote impact op de samenleving en de bedrijfseconomische activiteit in ons land.

Ook de bedrijfsvoering van Vastned Retail Belgium voelt de impact van de door de Belgische overheid opgelegde verplichte sluiting van alle niet-essentiële winkels sinds 18 maart 2020.

Enkel voedingswinkels, apotheken en boeken- en krantenwinkels mochten sindsdien hun verkooppunten nog blijven uitbaten. Sinds 18 april mochten de tuincentra en doe-het-zelf zaken hun deuren weer openen.

Aangezien de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels aangekondigd werd in de tweede helft van maart is de impact op de huurresultaten van Vastned Retail Belgium beperkt gebleven in het eerste kwartaal van 2020.

Verhuringen

In het eerste kwartaal van 2020 heeft Vastned Retail Belgium 5 verhuurtransacties gerealiseerd die circa 2% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

Het betreft hier 5 verhuurtransacties die werden afgesloten met nieuwe huurders waarvan 2 verhuringen van leegstaande units, 2 verhuringen van residentiële units en 1 verhuring betreft de overdracht van een handelshuurovereenkomst. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld gelijk gebleven in vergelijking met de vorige huurovereenkomsten.



Antwerpen - Schuttershofstraat - Zapa

Bezettingsgraad³

BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF PANDEN IN RENOVATIE)	31.03.2020	31.12.2019
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	95,7%	98,8%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 95,7% op 31 maart 2020 en is daarmee met 3% gedaald ten opzichte van 31 december 2019. Deze daling is voornamelijk toe te wijzen aan een daling in de bezettingsgraad in het out-of-town gedeelte van de portefeuille die grotendeels te wijten is aan het vroegtijdig vertrek, zonder naleving van de opzegtermijnen, van een huurder in Wilrijk en een huurder in Tielt-Winge.

De vennootschap is er niet in geslaagd om aansluitend op vertrekkende huurders nieuwe contracten af te sluiten waardoor de portefeuille te maken krijgt met wat langere periodes van leegstand. Sinds de uitbraak van de gezondheidscrisis en de verplichte sluiting van de niet-essentiële winkels per midden maart 2020 is het sentiment binnen de retailmarkt achteruitgegaan en lopende onderhandelingen worden momenteel door retailers 'on hold' gezet.

Evolutie reële waarde

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.03.2020	31.12.2019
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	356.751	360.752
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	85.915	85.915

Op 31 maart 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium € 357 miljoen en is daarmee € 4 miljoen afgenomen ten opzichte van jaareinde 2019 (€ 361 miljoen op 31 december 2019).

De verspreiding van het Coronavirus (COVID-19), zoals afgekondigd door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) als zijnde een wereldwijde pandemie, op datum van 11 maart 2020, heeft een impact op de wereldwijde financiële markten. Ook in België werd de normale marktwerking verstoord in alle sectoren en, op datum van 31 maart 2020, zijn de taxateurs

als een gevolg hiervan dan ook van mening dat zij zich niet enkel kunnen baseren op eerdere vergelijkbare transacties of eerdere marktindicaties om tot de accurate huidige marktwaarde te komen. Om tot de waardering per 31 maart 2020 te komen werd er rekening gehouden met een risico voor het niet-ontvangen van huurinkomsten door een provisie op te nemen van 1 maand.

De totale verhuurbare oppervlakte per 31 maart 2020 is 85.915 m².

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

Tijdens het eerste kwartaal van 2020 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de vastgoedportefeuille in vergelijking met 31 december 2019. Op 31 maart

2020 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en state-of-the-art retailparken.

³ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

2. Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2020

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	31.03.2020	31.03.2019
Huurinkomsten	4.706	4.868
Met verhuur verbonden kosten	-1.282	-41
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	38	4
VASTGOEDRESULTAAT	3.462	4.831
Vastgoedkosten	-527	-539
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-499	-451
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	2.436	3.841
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.096	-7.757
Ander portefeuilleresultaat	-96	44
OPERATIONEEL RESULTAAT	-1.756	-3.872
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-412	-424
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	66	-387
Belastingen	4	-10
NETTORESULTAAT	-2.098	-4.693
Toelichting:		
EPRA resultaat	2.032	3.407
Portefeilleresultaat	-4.192	-7.713
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	62	-387
GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2020	31.03.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-0,41	-0,92
EPRA resultaat (€)	0,40	0,67

Analyse van de resultaten⁴

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste kwartaal van 2020 € 4,7 miljoen (€ 4,9 miljoen). De daling met € 0,2 miljoen komt voornamelijk door de desinvesteringen die hebben plaatsgevonden in de loop van 2019 alsook door nieuwe verhuringen welke aan lagere voorwaarden werden afgesloten, en verder ook door indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

De met verhuur verbonden kosten bedragen € 1,3 miljoen en zijn volledig toe te wijzen aan de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 31 maart 2020. Dit betreft een eerste inschatting van de impact van COVID-19 op de huurinkomsten van de vennootschap gedurende 2020.

De vastgoedkosten bedragen € 0,5 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn stabiel gebleven in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De vastgoedkosten hebben voornamelijk betrekking op commerciële kosten zoals commissielonen en erelonen voor advocaten, technische kosten voor het onderhoud van de gebouwen en kosten voor het beheer van het vastgoed. De algemene kosten bedragen € 0,5 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn ook stabiel gebleven in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het eerste kwartaal van 2020 zijn negatief en bedragen € -4,0 miljoen (€ -7,8 miljoen). Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, en dit als gevolg van het opnemen van een provisie gelijk aan 1 maand huurinkomsten voor het verwachte risico voor het niet-ontvangen van huurinkomsten als gevolg van de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels per 18 maart 2020.

Het financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -0,4 miljoen per 31 maart 2020 (€ -0,4 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,7% inclusief bankmarges voor het eerste kwartaal van 2020 (1,7%).

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bevatten in het eerste kwartaal van 2020 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 - Financial Instruments niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ -0,4 miljoen).

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor het eerste kwartaal van 2020 bedraagt € -2,1 miljoen (€ -4,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 2,0 miljoen (€ 3,4 miljoen);
- het portefeuilleresultaat van € -4,2 miljoen (€ -7,7 miljoen);
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet uitkeerbare elementen voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ -0,4 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt bijgevolg € 0,40 voor het eerste kwartaal van 2020 of een daling van 27 eurocent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 0,67 per aandeel).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2020	31.12.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	50,45	50,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	52,36	52,78
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	50,98	51,41
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	29,50	44,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-42%	-12%

⁴ Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2019.

3. Financiële structuur en intrinsieke waarde

Op 31 maart 2020 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) € 50,45 per aandeel (€ 50,86 op 31 december 2019). Aangezien de beurskoers van Vastned Retail Belgium € 29,50 bedraagt op 31 maart 2020, noteert het aandeel op 31 maart 2020 met een discount van 41,5% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Op 31 maart 2020 heeft de vennootschap € 29,3 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 4,1 jaar op 31 maart

2020. Er komen geen kredietlijnen op vervalddag binnen het jaar waardoor de vennootschap in deze onzekere tijden op de financiële markten geen herfinanciering van haar kredietlijnen dient uit te voeren. Er hebben zich in het eerste kwartaal van 2020 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 31 maart 2020 voldoet de vennootschap aan deze convenanten.

De schuldgraad van de vennootschap is met 0,7% gedaald in het eerste kwartaal van 2020 en bedraagt 27,2% op 31 maart 2020 (27,9% op 31 december 2019).

4. Algemene vergadering en dividenduitkering

De algemene vergadering van aandeelhouders van 29 april 2020 heeft de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen van Vastned Retail Belgium afgesloten op 31 december 2019, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd. Voor boekjaar 2019 wordt een bruto dividend van € 2,90 per aandeel uitgekeerd. Na inhouding van roerende voorheffing van 30% bedraagt het netto dividend van boekjaar 2019 € 2,03 per aandeel.

Voor de gedematerialiseerde aandelen gebeurt de uitkering aan de houders door de financiële instellingen bij wie de aandelen op een effectenrekening ingeschreven staan. Het dividend voor de nominatieve aandelen wordt automatisch door de vennootschap via overschrijving aan de aandeelhouders overgemaakt.



Antwerpen - Schuttershofstraat - Falke

5. Vooruitzichten 2020

Vastned Retail Belgium gaat in 2020 verder op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op binnenstedelijk vastgoed van topkwaliteit in de grote steden Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge.

De verspreiding van het coronavirus en de overheidsmaatregelen om de verspreiding te beperken, hebben wereldwijd en in België een grote impact op de samenleving, de wereld economie en de bedrijfseconomische activiteiten.

Op 18 maart 2020 heeft de Belgische overheid een verplichte sluiting opgelegd voor alle niet-essentiële winkels. Doordat enkel voedingswinkels, apotheken en een handvol andere winkels geopend mochten blijven, lijdt de sector door het verlies aan opbrengsten.

Ook Vastned Retail Belgium voelt de impact van deze maatregelen aangezien de retail – en horecasector, door de huidige gezondheids crisis, getroffen worden. Huurbetalingen zullen later, gedeeltelijk, of mogelijk zelfs helemaal niet overgemaakt kunnen worden.

Daarbij zat deze sector, reeds voor de COVID-19 crisis, in een transitie en in april heeft het consumentenvertrouwen haar grootste daling ooit in de Belgische geschiedenis gekend. Het spreekt voor zich dat een retailomgeving in volle verandering en een onduidelijk toekomstperspectief een grote rol zullen spelen op de markt en eventuele nieuwe investeringen.

Over Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de vastgoedportefeuille uit binnenstadswinkels buiten de premium steden, retail-parken en baanwinkels van hoge kwaliteit.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Rudi Taelmans - CEO of Elke Krols - CFO, tel. +32 3 361 05 90, www.vastned.be

Disclaimer

Dit persbericht bevat toekomstgerichte informatie, voorspellingen, overtuigingen en ramingen gemaakt door Vastned Retail Belgium, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van Vastned Retail Belgium en van de markt waarin de vennootschap actief is. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten onderhevig zijn aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten aanzienlijk kunnen afwijken van de resultaten uitgedrukt door zulke toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen kunnen beïnvloed worden door belangrijke factoren zoals veranderingen in de economische situatie, fiscale, concurrentiële en omgevingsfactoren. Vastned Retail Belgium kan niet garanderen dat de veronderstellingen waarop de toekomstgerichte informatie gebaseerd is vrij is van fouten.

Vandaag is de volledige impact van deze crisis nog niet te bepalen. Het is wel zeker dat deze crisis 2020 op maatschappelijk en economisch vlak zal beheersen. Voor Vastned Retail Belgium is de situatie eveneens moeilijk in te schatten aangezien er nog geen duidelijkheid bestaat over wanneer de winkels en horeca kunnen heropenen. Om deze reden heeft de vennootschap een voorziening aangelegd van € 1,3 miljoen om zich in te dekken tegen potentiële toekomstige huurverliezen. Tevens heeft de Vennootschap haar werkmethode aangepast en kan er gerekend worden op een 100% gedreven team die al hun activiteiten in telewerk uitvoeren.

In deze moeilijke tijden richt Vastned Retail Belgium zich volledig op het verderzetten van haar activiteiten, het onderhouden van nauw contact met de huurders en het uitwerken – en implementeren – van een duidelijke strategie om samen met de huurders door deze crisis te komen.

De kwaliteit van, en de diversificatie binnen, de vastgoedportefeuille zal naar verwachting voor een solide basis van de toekomstige resultaten zorgen. Daarbij zal de sterke financiële structuur en de gezonde kaspositie Vastned Retail Belgium helpen om door deze crisis te geraken.

Financiële staten

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	31.03.2020	31.03.2019
Huurinkomsten	4.706	4.868
Met verhuur verbonden kosten	-1.282	-41
NETTOHUURRESULTAAT	3.424	4.827
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.046	1.097
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.046	-1.097
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	38	4
VASTGOEDRESULTAAT	3.462	4.831
Technische kosten	-173	-140
Commerciële kosten	-51	-33
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-79	-80
Beheerskosten van het vastgoed	-202	-278
Andere vastgoedkosten	-22	-8
Vastgoedkosten	-527	-539
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	2.935	4.292
Algemene kosten	-501	-455
Andere operationele opbrengsten en kosten	2	4
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	2.436	3.841
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.096	-7.757
Ander portefeuilleresultaat	-96	44
OPERATIONEEL RESULTAAT	-1.756	-3.872
Financiële opbrengsten	0	0
Netto-interestkosten	-411	-423
Andere financiële kosten	-1	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	66	-387
Financieel resultaat	-346	-811
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-2.102	-4.683
Belastingen	4	-10
NETTORESULTAAT	-2.098	-4.693

IN DUIZENDEN €	31.03.2020	31.03.2019
Toelichting:		
EPRA resultaat	2.032	3.407
Portefeuilleresultaat	-4.192	-7.713
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	62	-387
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-2.098	-4.693
Minderheidsbelangen	0	0

2. Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	31.03.2020	31.03.2019
NETTORESULTAAT	-2.098	-4.693
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	-2.098	-4.693
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-2.098	-4.693
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.03.2020	31.12.2019
Vaste activa	357.593	361.630
Immateriële vaste activa	198	209
Vastgoedbeleggingen	356.751	360.752
Andere materiële vaste activa	641	666
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	4.188	1.685
Handelsvorderingen	1.720	651
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1	0
Kas en kasequivalenten	781	554
Overlopende rekeningen	1.686	480
TOTAAL ACTIVA	361.781	363.315
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	31.03.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	256.187	258.285
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	256.187	258.285
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	152.572	152.572
Nettoresultaat van het boekjaar	4.317	4.317
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2020	-2.098	0
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	105.594	105.030
Langlopende verplichtingen	92.900	96.362
Langlopende financiële schulden	90.039	93.405
<i>Kredietinstellingen</i>	89.088	92.454
<i>Financiële leasing</i>	951	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.312	2.379
Andere langlopende verplichtingen	148	151
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	401	427
Kortlopende verplichtingen	12.694	8.668
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	6.721	6.104
<i>Kredietinstellingen</i>	6.600	5.950
<i>Financiële leasing</i>	121	154
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	823	953
Andere kortlopende verplichtingen	588	603
Overlopende rekeningen	4.293	739
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	361.781	363.315



VASTNED RETAIL BELGIUM

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

WWW.VASTNED.BE