

JAARCIJFERS

vastned
Retail Belgium



Sterke operationele resultaten en een hoge bezettingsgraad

- Stijging van het EPRA resultaat in het boekjaar 2019 tot € 2,90 per aandeel (€ 2,85 voor boekjaar 2018) welke voornamelijk het resultaat is van een daling van de vastgoedkosten als gevolg van lager dan verwachte onderhoudskosten.
- Desinvestering van een binnenstedelijk retailpand in Luik en een retailpark te Ans in het kader van een verdere uitvoering van de strategie met een duidelijke focus op topwinkelvastgoed.
- Realisatie van 26 verhuurtransacties die circa 23% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.
- Bezettingsgraad tijdens het vierde kwartaal met ruim 1% gestegen tot 98,8% in vergelijking met 30 september 2019 (98,0% op 31 december 2018).
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 2,7%² in boekjaar 2019, voornamelijk door een verdere daling van de geschatte markthuren.
- Bruto dividendvoorstel van € 2,90 per aandeel voor boekjaar 2019 (€ 2,85 voor boekjaar 2018). Bruto dividendrendement van 6,5% op basis van de slotkoers op 31 december 2019, zijnde € 44,70.
- Verlenging van de looptijd van de revolvingkredieten met 1 jaar tot 2024 aan dezelfde voorwaarden en aansluitend de verlenging van de looptijd van 3 financiële instrumenten met 2 jaar tot 2024 aan gunstigere voorwaarden.
- Beperkte schuldgraad van 27,9% op 31 december 2019.

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 2018.

Inhoudsopgave

| | | |
|--|---|-----------|
| 1. | Operationele activiteiten in 2019 | 3 |
| 1.1. | Algemene en strategische evoluties | 3 |
| 1.2. | Evolutie vastgoedportefeuille | 4 |
| 1.3. | Investerings | 7 |
| 1.4. | Herontwikkelingen | 8 |
| 1.5. | Desinvesteringen | 8 |
| 1.6. | Verhuringen | 9 |
| 2. | Financiële resultaten 2019 | 11 |
| 2.1. | Geconsolideerde winst- en-verliesrekening | 11 |
| 2.2. | Geconsolideerde balans | 13 |
| 2.3. | Financiële structuur | 16 |
| 3. | Vooruitzichten 2020 | 18 |
| 4. | Financiële kalender 2020 | 19 |
| Bijlagen: financiële staten | | |
| 1. | Geconsolideerde winst- en-verliesrekening | 20 |
| 2. | Geconsolideerd globaalresultaat | 21 |
| 3. | Geconsolideerde balans | 22 |
| 4. | Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen | 23 |

1. Operationele activiteiten in 2019

1.1. Algemene en strategische evoluties

Vastned Retail Belgium heeft haar **strategie**, die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden, in 2019 verdergezet.

Vastned Retail Belgium blijft ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt richt Vastned Retail Belgium zich verder op topwinkelvastgoed gelegen in Antwerpen, Gent, Brugge en Brussel. Deze steden zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Vastned Retail Belgium zal zich alleen richten op de allerbeste winkelstraten in het historische hart van deze steden.

Het is de bedoeling om door acquisities en desinvesteringen de hoogstaande kwaliteit van de vastgoedportefeuille aan te houden. Verder zal de vennootschap trachten binnen de bestaande portefeuille **meerwaarde** te creëren door onder andere waar mogelijk leegstaande verdiepingen boven winkelunits om te vormen tot residentiële units.

De strategische focus op topwinkelvastgoed concretiseert zich in de verhuur van panden aan sterke internationale en nationale huurders. Het succes van deze strategie mondt uit in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad** van 98,8%.

In 2019 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van **verhuringen**. In totaal zijn er 26 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 4,6 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 23% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt.

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 14,7 miljoen in boekjaar 2019 ten opzichte van € 14,5 miljoen in boekjaar 2018 of een stijging met € 0,2 miljoen of circa 2%. Deze stijging ontstaat voornamelijk door een daling van de vastgoedkosten als gevolg van lager dan verwachte onderhoudskosten.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2019 een **bruto dividend** van € 2,90 per aandeel vergeleken met € 2,85 per aandeel in 2018. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 6,5% op basis van de beurskoers op 31 december 2019.



Brussel - Louizalaan - Ici Paris XL

1.2. Evolutie vastgoedportefeuille³

Op 31 december 2019 bestaat het merendeel van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en state-of-the-art retailparken. In het

afgelopen boekjaar heeft de vennootschap 2 niet-strategische vastgoedbeleggingen verkocht. Het betreft een winkelpand gelegen in de binnenstad van Luik en een retailpark gelegen te Ans (nabij Luik).

| VASTGOEDPATRIMONIUM | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000) | 360.752 | 372.278 |
| Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) | 85.915 | 89.730 |

Op 31 december 2019 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 361 miljoen (€ 372 miljoen per 31 december 2018). Deze afname met € 11 miljoen in 2019 ten opzichte van 31 december 2018 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 0,6 miljoen;
- de initiële erkenning van een Right of Use Asset volgens IFRS 16 voor een totale waarde van € 0,8 miljoen;
- de desinvestering van 2 niet strategische retaillocaties met een totale reële waarde van € 2,4 miljoen op 31 december 2018;
- een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 10 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren.

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2019 € 361 miljoen.



Antwerpen - Meir - Massimo Dutti



Antwerpen - Huidevettersstraat - G-Star

De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** van Vastned Retail Belgium is afgenomen met € 10 miljoen of circa 2,7% in 2019 (bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2018), hoofdzakelijk het gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren. De daling van de geschatte markthuren is het resultaat van de veranderingen die gaande zijn in het retail-landschap, waaronder het constante zoeken naar de juiste balans tussen online en offline verkopen bij de retailers en het gewijzigde bestedingspatroon bij de consumenten.

In 2019 zijn voornamelijk de geschatte markthuren gedaald als een gevolg van de druk op de huurprijzen in de retailsector, de rendementen⁴ daarentegen zijn grotendeels stabiel gebleven in vergelijking met 2018. Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt op 31 december 2019 5,49% (5,50% op 31 december 2018).

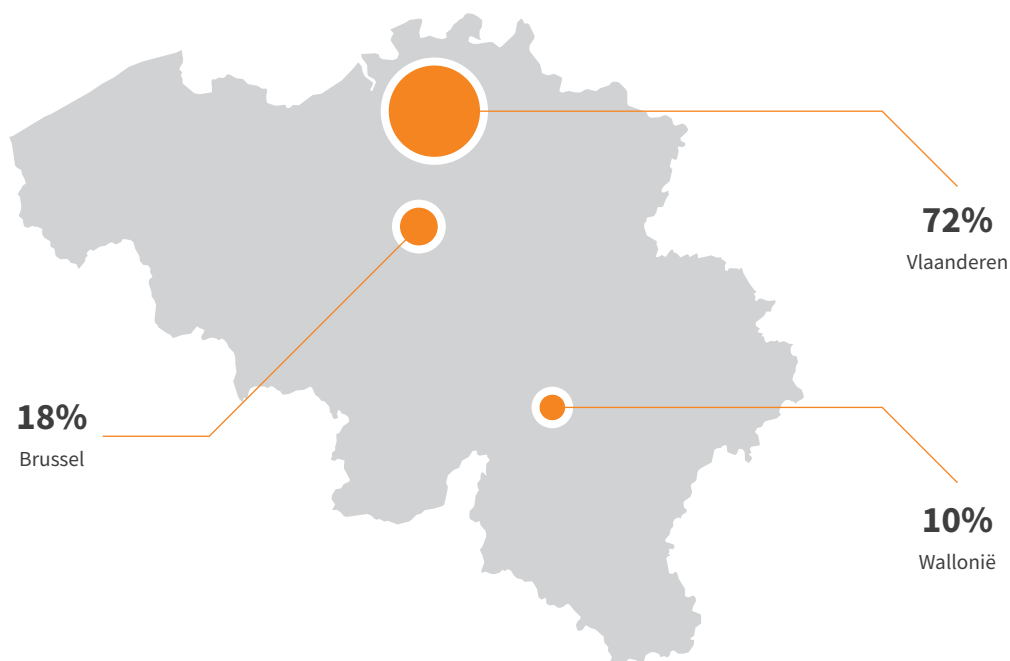
Het beleggingsbeleid van Vastned Retail Belgium is gericht op winkelvastgoed waarbij volgende criteria van belang zijn voor de risicospreiding in de vastgoedportefeuille: de geografische ligging, de aard van de huurders en de omvang van de huurders.



Antwerpen - Armediuivelstraat - Les Hommes

Op 31 december 2019 is deze risicospreiding als volgt:

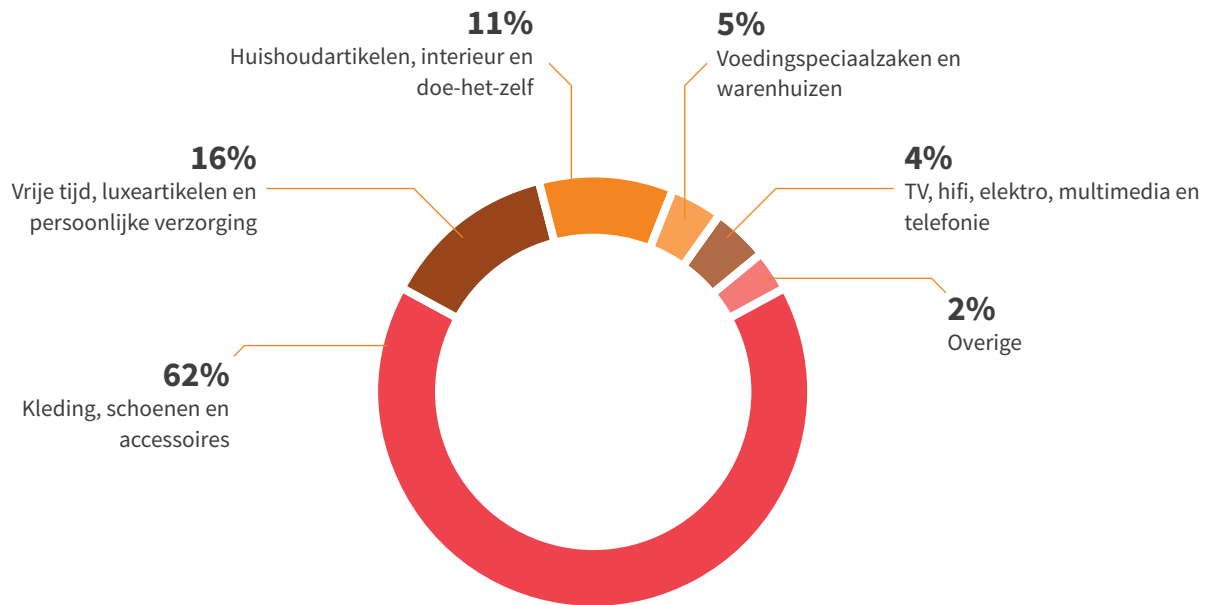
Geografische spreiding



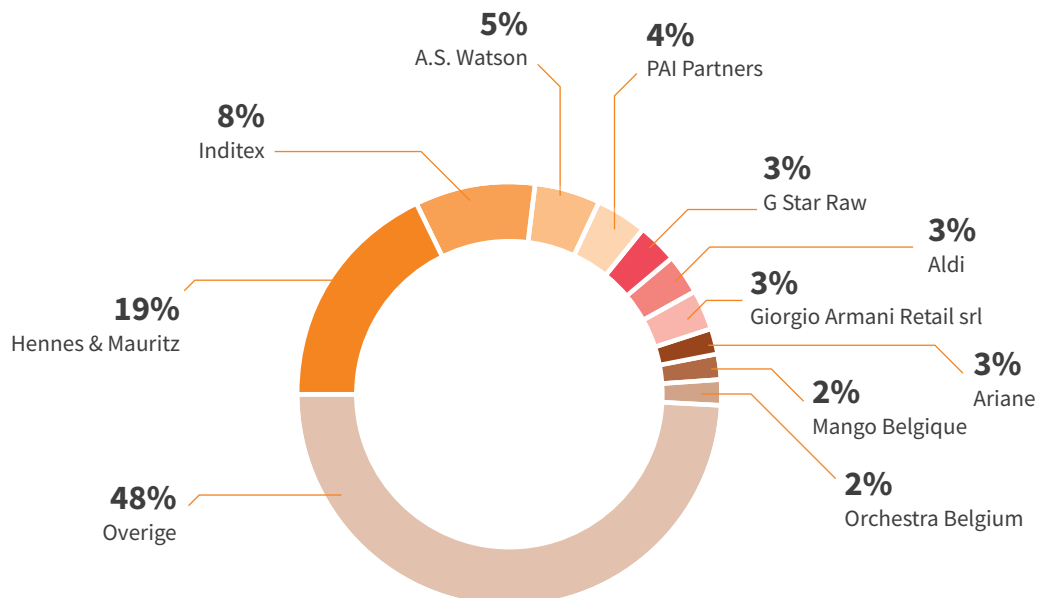
De portefeuille omvat per 31 december 2019 138 verhuurbare units, verspreid over 59 verschillende locaties.

⁴ Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Spreiding naar aard van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders



Op 31 december 2019 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 17,9% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.

Met betrekking tot de totale huurstroom van Vastned Retail Belgium, bedraagt de huur van de aan H&M verhuurde panden 18,6% per 31 december 2019.

1.3. Investerings

Wat betreft nieuwe investeringen ligt de focus van Vastned Retail Belgium op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed op toplocaties in de binnenstad van grotere steden in België, met name Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

Investeren in nieuw vastgoed in het premium segment is echter niet evident en zal in belangrijke mate afhangen van de verdere evoluties op de markt van het winkelvastgoed. Het aanbod aan gepaste investeringsobjecten aan marktconforme voorwaarden is zeer beperkt. Investerings in winkelvastgoed worden nog steeds aangeboden maar aan zeer scherpe rendementen en dit in een Belgische investeringsmarkt die gedo-

mineerd wordt door particuliere beleggers, privéholdings en family offices, terwijl retailers het de dag van vandaag moeilijk hebben om hun omzet op peil te houden en hun winstmarges te vrijwaren.

Het asset managementteam van Vastned Retail Belgium staat in nauw contact met makelaars en lokale eigenaars zodat interessante investeringsdossiers direct opgepakt kunnen worden.



Antwerpen - Steenhouwersvest - Damoy



Antwerpen - Steenhouwersvest - Le Pain Quotidien



Antwerpen - Schuttershofstraat - Terre Bleue

1.4. Herontwikkelingen

Antwerpen - Schuttershofstraat 30

Tijdens het eerste kwartaal van 2019 werd de bouwvergunning bekomen voor de ontwikkeling van een duplexappartement boven het winkelpand gelegen te Schuttershofstraat 30, dat wordt uitgebaat door de Franse high-end fashion retailer, ZAPA. Met deze herontwikkeling zal een investeringsbedrag van circa € 0,4 miljoen gepaard gaan. De oplevering van het appartement wordt in het derde kwartaal van 2020 verwacht.

Antwerpen - Leysstraat 17

De renovatie van het laatste appartement gelegen te Leysstraat 17 in het centrum van Antwerpen werd aangevat in het laatste kwartaal van 2019, na het vertrek van de zittende huurder per 31 augustus 2019. Met deze renovatie is een investeringsbedrag van circa € 0,1 miljoen gepaard gegaan. De oplevering van het appartement is voorzien op 14 februari 2020 en zal vanaf dan ook terug in de verhuur aangeboden worden.

1.5. Desinvesteringen

In het tweede kwartaal van 2019 heeft Vastned Retail Belgium een niet-strategisch winkelpand, gelegen in de binnenstad van Luik, verkocht voor een bedrag van € 0,7 miljoen. Het pand heeft een totale winkelloppervlakte van 80m² en stond reeds geruime tijd leeg. In het vierde kwartaal van 2019 heeft de vennootschap een niet-strategisch retailpark, gelegen in Ans, verkocht voor een bedrag van € 2,5 miljoen. Het retailpark heeft een totale winkelloppervlakte van 3.980m² en bestaat uit 12 verhuurbare units waarvan het merendeel verhuurd aan lokale concepten en enkele reeds geruime tijd leegstonden.

Deze desinvesteringen passen volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de topwinkelpanden in België. Luik en Ans zijn secundaire winkelgebieden waar de huurprijzen nog sterker onder druk staan o.a. door de dalende bezoekersaantallen en de toenemende internethandel. Om deze redenen achtte de vastgoedvennootschap het opportuun om dit winkelpand en retailpark te desinvesteren.



Gent - Zonnestraat - YAYA

1.6. Verhuringen

In 2019 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 26 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 4,6 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 23% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de

vennootschap vertegenwoordigt. Er zijn 16 huurovereenkomsten ingegaan in 2019. De overige 10 huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2020 en 2021.

Nieuwe verhuringen

Gedurende 2019 zijn er 12 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 1,2 miljoen op jaarbasis.

Het betreft 3 verhuringen van leegstaande units, 6 verhuringen aansluitend op het vertrek van de vorige huurder en 3 verhuringen van residentiële units. Deze verhuringen vertegenwoordigen circa 6% van de totale huurinkomsten

van de vennootschap. De voornaamste nieuwe huurcontracten waren die met Pampling en Hairdis in Antwerpen, Edisac in Gent, Jysk en Tape à l'oeil in Tielt-Winge en Carpetland in Wilrijk.

Deze transacties bewerkstelligen een daling van de leegstand in de portefeuille wat verder resulteert in een toenemende cashflow.

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2019 heeft Vastned Retail Belgium 14 huurovereenkomsten hernieuwd of heronderhandeld met **bestaande huurders** voor een huurvolume van circa € 3,4 miljoen op jaarbasis. Deze 14 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 17% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De belangrijkste huurhernieuwingen en heronderhandelingen waren deze met H&M in Gent, Zara in Brussel, Heytens in Aalst, Waver en Drogenbos, Massimo Dutti in Brugge en Armani in Antwerpen.

De daling op de afgesloten huurcontracten (zowel de transacties met nieuwe huurders als de huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders) bedroeg € 0,7 miljoen. De door Vastned Retail Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn van de door schatters bepaalde markthuyprijzen. Deze markthuyprijzen geven het huidige sentiment weer van de retailmarkt en zijn een gewogen gemiddelde van de recentelijk afgesloten huurcontracten.

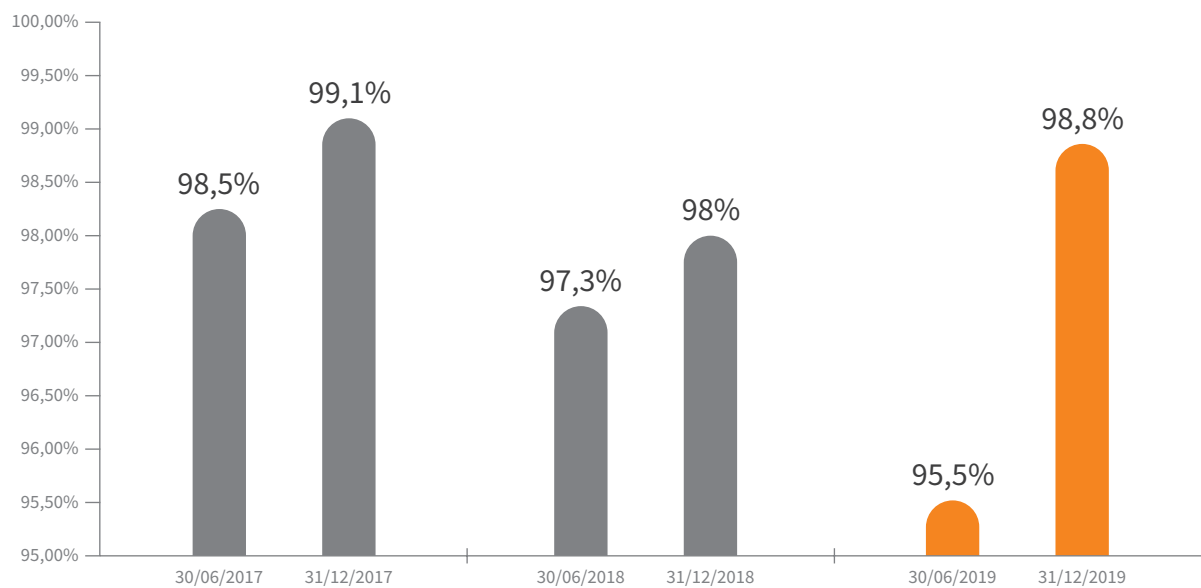


Antwerpen - Steenhouwersvest - Damoy

Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 98,8% op 31 december 2019 en is daarmee met bijna 1% gestegen ten opzichte van 31 december 2018. Deze hoge bezettingsgraad is het resultaat van een gedreven asset management afdeling en enkele pop-up opportuniteiten waarbij enkele leegstaande units voor korte duur verhuurd konden worden.

Evolutie bezettingsgraad



Op 31 december 2019 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98,8%.

2. Financiële resultaten 2019

2.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁵

| IN DUIZENDEN € | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | 19.219 | 19.352 |
| Met verhuur verbonden kosten | -2 | -155 |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten | 46 | 71 |
| Vastgoedresultaat | 19.263 | 19.268 |
| Vastgoedkosten | -1.563 | -1.835 |
| Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten | -1.166 | -1.143 |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille | 16.534 | 16.290 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 858 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -10.742 | -7.466 |
| Ander portefeuilleresultaat | -240 | 399 |
| Operationeel resultaat | 6.410 | 9.223 |
| Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) | -1.764 | -1.753 |
| Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten | -289 | -210 |
| Belastingen | -40 | -20 |
| Nettoresultaat | 4.317 | 7.240 |
| Toelichting: | | |
| EPRA resultaat | 14.729 | 14.470 |
| Portefeullieresultaat | -10.124 | -7.068 |
| Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen | -288 | -162 |
| RESULTAAT PER AANDEEL (IN €) | 2019 | 2018 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettoresultaat (€) | 0,85 | 1,43 |
| Brutodividend (€) | 2,90 | 2,85 |
| Nettodividend (€) | 2,030 | 1,994 |

⁵ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2018.

In 2019 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 19,2 miljoen (€ 19,4 miljoen). De daling met € 0,2 miljoen of 1% ten opzichte van 2018 komt voornamelijk door enerzijds de verkoop van 2 niet-strategische panden in 2019 en anderzijds door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2018 en 2019 werden afgesloten aan lagere voorwaarden dan de vorige overeenkomsten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,6 miljoen (€ 1,8 miljoen) en zijn gedaald met € 0,2 miljoen voornamelijk door het gecombineerde effect van een daling van de technische kosten en een stijging van de commerciële kosten. De daling van de technische kosten in vergelijking met vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van meevallende onderhoudswerken binnen de vastgoedportefeuille. De commerciële kosten hebben voornamelijk betrekking op de makelaarscommissies welke zijn toegenomen als gevolg van de afgesloten verhuurtransacties tijdens het derde en vierde kwartaal van 2019.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 1,2 miljoen (€ 1,1 miljoen) en liggen hiermee in lijn ten opzichte van vorig boekjaar.

De daling van de huurinkomsten wordt gedeeltelijk tenietgedaan door de daling in de operationele kosten wat uiteindelijk resulteert in een stijging van het **operationeel resultaat vóór het resultaat** op de portefeuille gedurende 2019. Dit resultaat stijgt met € 0,2 miljoen tot € 16,5 miljoen (€ 16,3 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 86% voor het boekjaar 2019 (85% in 2018).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,9 miljoen en betreft de meerwaarde gerealiseerd op de desinvesteringen in 2019 van 2 niet-strategische retailpanden op secundaire locaties. De netto verkoopprijs van € 3,2 miljoen ligt circa 33% boven de boekwaarde op 31 december 2018 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

In 2019 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gedaald met 2,7% ten opzichte van jaareinde 2018. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2019 dan ook negatief en bedragen € -10,7 miljoen in vergelijking met de daling van € 7,5 miljoen in 2018. Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren in de afgelopen 12 maanden.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt voor boekjaar 2019 € -1,8 miljoen (€ -1,8 miljoen) en ligt hiermee volledig in lijn ten opzichte van 2018.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2019 stabiel gebleven in vergelijking met het voorgaande boekjaar aan 1,7% inclusief bankmarges.

De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten in 2019 de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow afdekkingsinstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -0,3 miljoen (€ -0,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2019 bedraagt € 4,3 miljoen (€ 7,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 14,7 miljoen (€ 14,5 miljoen) of een stijging met € 0,2 miljoen of bijna 2% die voornamelijk ontstaat door een daling van de vastgoedkosten met € 0,3 miljoen;
- het **portefeuilleresultaat** van € -10,1 miljoen (€ -7,1 miljoen) welke volledig toe te wijzen is aan de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- de **variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van € -0,3 miljoen (€ -0,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2019 neemt het **EPRA resultaat** van Vastned Retail Belgium dus toe tot € 14,7 miljoen (€ 14,5 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2019 een **bruto dividend** van € 2,90 per aandeel (bij een 100% uitkering) vergeleken met € 2,85 in 2018. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 6,5% op basis van de beurskoers op 31 december 2019.

2.2. Geconsolideerde balans⁶

| IN DUIZENDEN € | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|----------------|----------------|
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | 361.630 | 372.782 |
| Vlottende activa | 1.685 | 1.658 |
| Totaal activa | 363.315 | 374.440 |
| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | | |
| Eigen vermogen | 258.285 | 268.442 |
| Kapitaal | 97.213 | 97.213 |
| Uitgiftepremies | 4.183 | 4.183 |
| Reserves | 152.572 | 159.806 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 4.317 | 7.240 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| Verplichtingen | 105.030 | 105.998 |
| Langlopende verplichtingen | 96.362 | 97.584 |
| Kortlopende verplichtingen | 8.668 | 8.414 |
| Totaal eigen vermogen en verplichtingen | 363.315 | 374.440 |

⁶ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2018.

Actief

Op 31 december 2019 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 361 miljoen (€ 372 miljoen). Deze afname met € 11 miljoen in 2019 ten opzichte van 31 december 2018 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 0,6 miljoen;
- de initiële erkenning van een Right of Use Asset volgens IFRS 16 voor een totale waarde van € 0,8 miljoen;
- de desinvestering van 2 niet strategische retaillocaties met een totale reële waarde van € 2,4 miljoen op 31 december 2018;
- een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 10 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren.

Het vastgoed is op 31 december 2019 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 369 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 2 miljoen (€ 2 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit handelsvorderingen, liquide middelen en over te dragen kosten.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 7 dagen.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 258 miljoen (€ 268 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2019. De reserves van de vennootschap bedragen op 31 december 2019 € 153 miljoen (€ 160 miljoen).

De **langlopende verplichtingen** zijn licht afgenomen ten opzichte van 2018 en bedragen € 96 miljoen (€ 98 miljoen). Deze verplichtingen bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 93 miljoen, verder uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 2 miljoen en andere langlopende verplichtingen voor € 1 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 9 miljoen (€ 8 miljoen) en bestaan voor € 6 miljoen (€ 5 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (voor € 6 miljoen telkens voortschrijdende kortetermijnfinancieringen), voor € 1 miljoen (€ 2 miljoen) uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) uit overlopende rekeningen en andere kortlopende verplichtingen.

Op 1 januari 2019 is IFRS 16 in werking getreden. De lopende opstalrechten en huurcontracten van de vennootschap worden sindsdien opgenomen als een leaseverplichting. Deze verwerking heeft als gevolg dat de schulden van de vennootschap verhoogd werden met een langlopende verplichting van € 1 miljoen en een kortlopende verplichting van € 0,2 miljoen per 31 december 2019.

De **schuldgraad** bedraagt 27,9% op 31 december 2019 en is hiermee quasi stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2018.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 27,9% op 31 december 2019 (27,5% op 31 december 2018) een stevige balansstructuur.

| BALANSGEGEVENS PER AANDEEL | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettowaarde (reële waarde) (€) | 50,86 | 52,86 |
| Nettowaarde (investeringswaarde) (€) | 52,78 | 54,78 |
| Nettoactiefwaarde EPRA ⁷ (€) | 51,41 | 53,31 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€) | 44,70 | 40,90 |
| Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%) | -12% | -23% |
| Schuldgraad (max. 65%) (%) | 27,9% | 27,5% |

Op 31 december 2019 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 50,86 (€ 52,86). Daar de beurskoers € 44,70 is op 31 december 2019, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium op dat moment met een discount van circa 12% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

Op 31 december 2019 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 44,70 waarmee het een bruto dividendrendement van 6,5% biedt.



Brussel - Elsenesteeuweg - Zara

⁷ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNAW. Zie ook www.epra.com.

2.3. Financiële structuur

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2019 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2020 verder uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2019:

- bedrag financiële schulden: € 98,4 miljoen
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,5 jaar
- spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 26,6 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen
- voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 81% en 19%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,4 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2019: 1,7% inclusief bankmarges
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,4 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 27,9% (wettelijk maximum: 65%).

Op 31 december 2019 zijn 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarvan 100% kredieten zonder een vaste looptijd (€ 10 miljoen). In het komende boekjaar 2020 zal Vastned Retail Belgium een herfinanciering van een gedeelte van haar kredieten uitvoeren om de vervaldata van de kredieten verder te spreiden.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

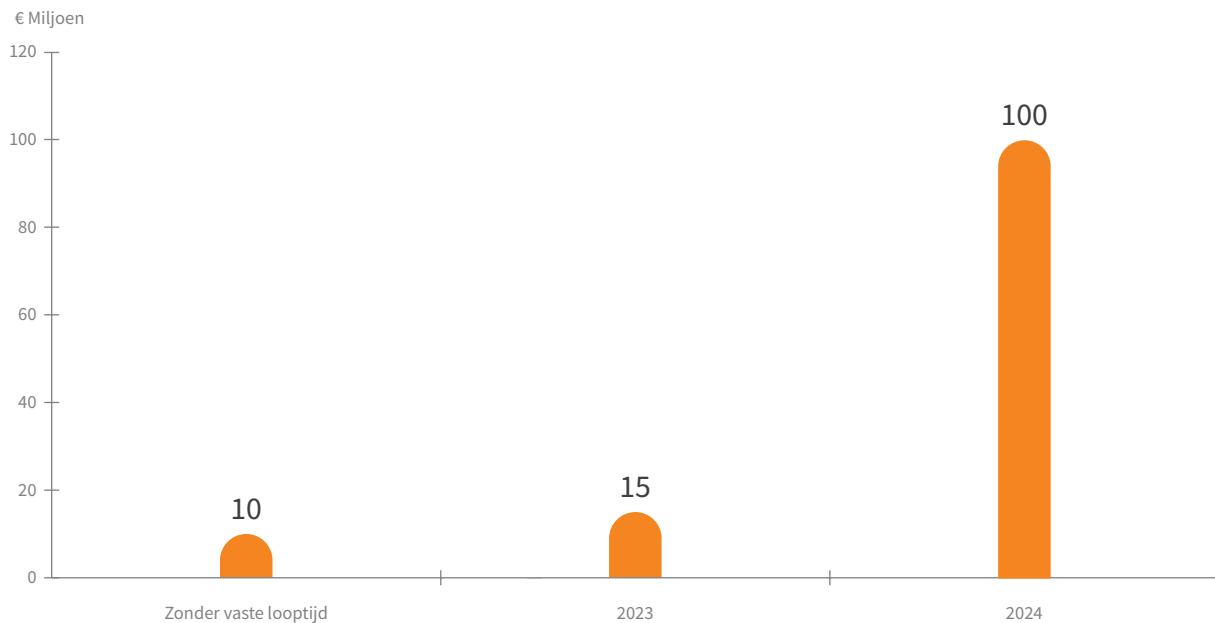
92%
Langetermijnfinancieringen

8%
Kortetermijnfinancieringen,
waarvan 100% zonder vaste looptijd



Brussel - Elsenesteenweg - Medi-Market

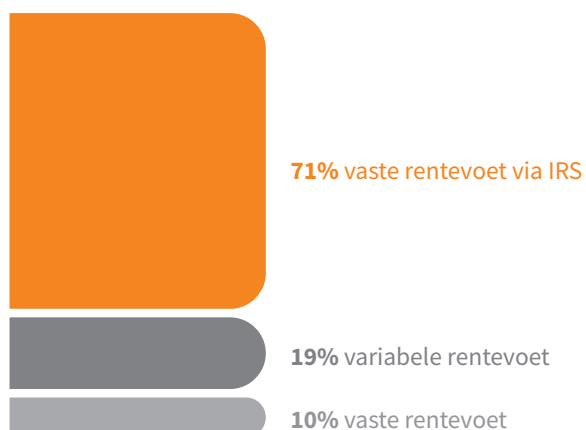
Vervaldagenkalender kredietlijnen



Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Vastned Retail Belgium de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps.

Op 31 december 2019 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 4,4 jaar.

Verhouding opgenomen kredieten met vaste - variabele rentevoet



De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 27,9%.



Antwerpen - Leysstraat - Armani

3. Vooruitzichten 2020⁸

De markt van het winkelvastgoed is in volle evolutie, de retailomgeving in volle verandering. Huurprijzen blijven onder druk staan door de verdere evolutie van online aankopen en het gewijzigde bestedingspatroon van de consument.

Zo zullen succesvolle retailers hun webshop als “showroom” gebruiken om de consumenten naar de “stenen” winkel te lokken. De retailers die deze nieuwe omni-channel switch, gedreven door de digitalisering van de sector, niet maken zullen in zwaar weer terecht komen.

Bij Vastned Retail Belgium primeert de langetermijnvisie om hoofdzakelijk in kwaliteitsvol binnenstedelijk vastgoed belegd te zijn. Daarom werd er de afgelopen jaren hard gewerkt om de kwaliteit van de portefeuille substantieel te verhogen mede door doelgerichte acquisities en door desinvesteringen van niet-strategische panden. Als resultaat hiervan kan

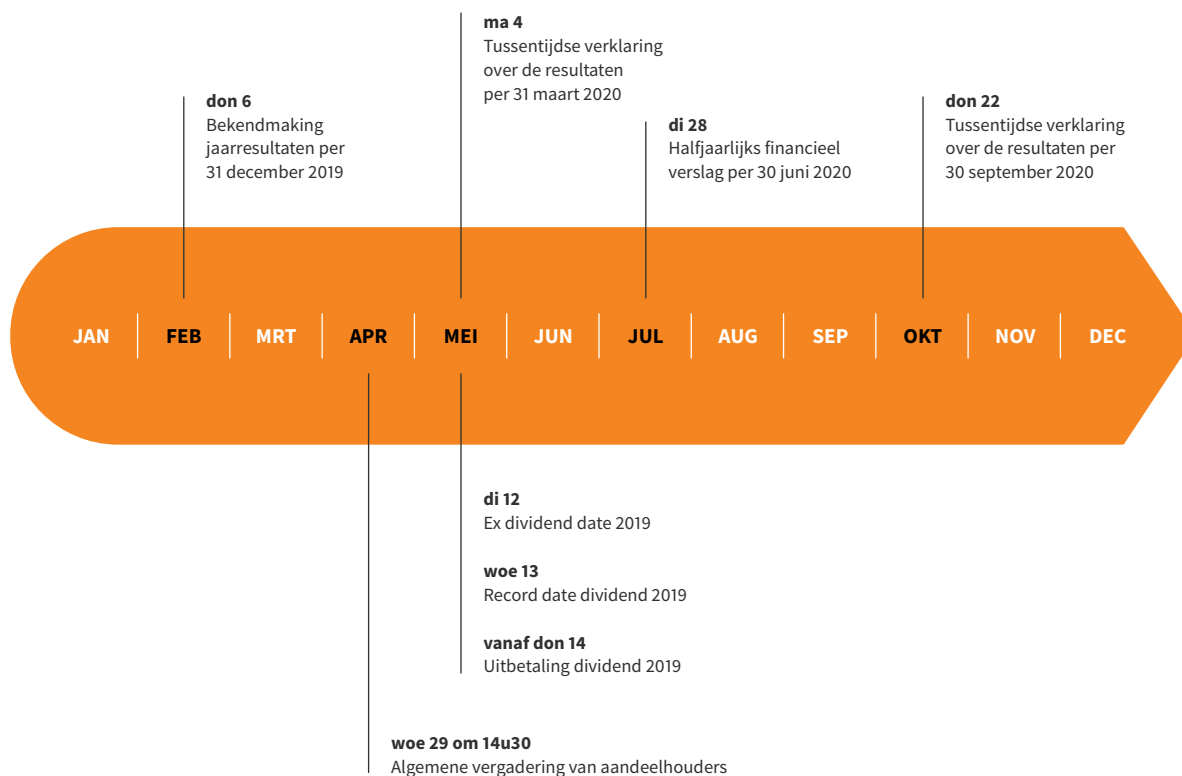
Vastned Retail Belgium een hoge bezettingsgraad van 98,8% voorleggen binnen de vastgoedportefeuille.

Deze solide basis zal ervoor zorgen dat Vastned Retail Belgium verder kan gaan op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op vastgoed van topkwaliteit in de grote steden Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge.

De kwaliteit van en de diversificatie binnen de vastgoedportefeuille vormt een stevige basis voor de toekomstige resultaten van de vastgoedvennootschap. Ook in 2020 zal getracht worden om minder kwalitatieve panden te desinvesteren. Voor boekjaar 2020 verwacht Vastned Retail Belgium, bij een gelijkblijvende portefeuille, een lager EPRA resultaat dan in 2019 voornamelijk als gevolg van de desinvesteringen die hebben plaatsgevonden in 2019.

⁸ De marktinformatie is mede gebaseerd op volgende bronnen: Gondola nieuwsbrieven, Retail Focus en marktrapporten van de internationale retailmakelaars.

4. Financiële kalender 2020



Het jaarverslag over het boekjaar 2019 zal vanaf 27 maart 2020 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap www.vastned.be.

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 portefeuille uit binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken 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.

Financiële staten⁹

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

| IN DUIZENDEN € | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | 19.219 | 19.352 |
| Met verhuur verbonden kosten | -2 | -155 |
| NETTOHUURRESULTAAT | 19.217 | 19.197 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 1.185 | 1.193 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | -1.185 | -1.193 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 46 | 71 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 19.263 | 19.268 |
| Technische kosten | -251 | -532 |
| Commerciële kosten | -271 | -189 |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | -88 | -40 |
| Beheerskosten van het vastgoed | -924 | -1.033 |
| Andere vastgoedkosten | -29 | -41 |
| Vastgoedkosten | -1.563 | -1.835 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 17.700 | 17.433 |
| Algemene kosten | -1.171 | -1.175 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | 5 | 32 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 16.534 | 16.290 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 858 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -10.742 | -7.466 |
| Ander portefeuilleresultaat | -240 | 399 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 6.410 | 9.223 |
| Financiële opbrengsten | 4 | 2 |
| Netto-interestkosten | -1.766 | -1.752 |
| Andere financiële kosten | -2 | -3 |
| Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten | -289 | -210 |
| Financieel resultaat | -2.053 | -1.963 |
| RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN | 4.357 | 7.260 |
| Vennootschapsbelasting | -40 | -20 |
| Belastingen | -40 | -20 |
| NETTORESULTAAT | 4.317 | 7.240 |

⁹ De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

| IN DUIZENDEN € | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| NETTORESULTAAT | 4.317 | 7.240 |
| Toelichting: | | |
| EPRA resultaat | 14.729 | 14.470 |
| Portefeuilleresultaat | -10.124 | -7.068 |
| Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen | -288 | -162 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 4.317 | 7.240 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |

| RESULTAAT PER AANDEEL (IN €) | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettoresultaat (€) | 0,85 | 1,43 |
| Verwaterd nettoresultaat (€) | 0,85 | 1,43 |
| EPRA resultaat (€) | 2,90 | 2,85 |

2. Geconsolideerd globaalresultaat

| IN DUIZENDEN € | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| NETTORESULTAAT | 4.317 | 7.240 |
| 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 |
| GBAALRESULTAAT | 4.317 | 7.240 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 4.317 | 7.240 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |

3. Geconsolideerde balans

| ACTIVA (IN DUIZENDEN €) | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vaste activa | 361.630 | 372.782 |
| Immateriële vaste activa | 209 | 13 |
| Vastgoedbeleggingen | 360.752 | 372.278 |
| Andere materiële vaste activa | 666 | 488 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 3 | 3 |
| Vlottende activa | 1.685 | 1.658 |
| Handelsvorderingen | 651 | 330 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 0 | 12 |
| Kas en kasequivalenten | 554 | 512 |
| Overlopende rekeningen | 480 | 804 |
| TOTAAL ACTIVA | 363.315 | 374.440 |
| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (IN DUIZENDEN €) | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Eigen vermogen | 258.285 | 268.442 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij | 258.285 | 268.442 |
| Kapitaal | 97.213 | 97.213 |
| Uitgiftepremies | 4.183 | 4.183 |
| Reserves | 152.572 | 159.806 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 4.317 | 7.240 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| Verplichtingen | 105.030 | 105.998 |
| Langlopende verplichtingen | 96.362 | 97.584 |
| Langlopende financiële schulden | 93.405 | 95.161 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | 92.454 | 95.161 |
| <i>Financiële leasing</i> | 951 | 0 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 2.379 | 2.090 |
| Andere langlopende verplichtingen | 151 | 116 |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 427 | 217 |
| Kortlopende verplichtingen | 8.668 | 8.414 |
| Voorzieningen | 269 | 269 |
| Kortlopende financiële schulden | 6.104 | 4.850 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | 5.950 | 4.850 |
| <i>Financiële leasing</i> | 154 | 0 |
| Andere kortlopende financiële schulden | 0 | 0 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 953 | 2.084 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 603 | 603 |
| Overlopende rekeningen | 739 | 608 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 363.315 | 374.440 |

4. Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

| IN DUIZENDEN € | Kapitaal | Uitgifte- premies | Reserves | Nettoresultaat van het boekjaar | Totaal eigen vermogen |
|---|---------------|----------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------|
| Balans op 31 december 2017 | 97.213 | 4.183 | 138.443 | 34.669 | 274.508 |
| Globaalresultaat 2018 | | | | 7.240 | 7.240 |
| Overboeking door resultaatverwerking 2017: | | | | | |
| Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves | | | 20.413 | -20.413 | 0 |
| Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | | | 886 | -886 | 0 |
| Overige mutaties | | | 64 | -64 | 0 |
| Dividend boekjaar 2017 | | | | -13.306 | -13.306 |
| Balans op 31 december 2018 | 97.213 | 4.183 | 159.806 | 7.240 | 268.442 |
| Globaalresultaat 2019 | | | | 4.317 | 4.317 |
| Overboeking door resultaatverwerking 2018: | | | | | |
| Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves | | | -7.129 | 7.129 | 0 |
| Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | | | -210 | 210 | 0 |
| Overige mutaties | | | 105 | -105 | 0 |
| Dividend boekjaar 2018 | | | | -14.474 | -14.474 |
| Balans op 31 december 2019 | 97.213 | 4.183 | 152.572 | 4.317 | 258.285 |

JAARCIJFERS

VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem - Antwerpen

T +32 3 361 05 90 info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE