

2020



Sterke operationele resultaten en een hoge bezettingsgraad

- Definitieve akkoorden werden afgesloten met meer dan 98% van de huurders die getroffen werden door de eerste lockdown. Voor de tweede lockdown werd met meer dan 97% van de huurders, excl. horeca, een definitief akkoord gesloten¹.
- Beperkte schuldgraad van 28,5% op 31 december 2020 (27,9% vorig boekjaar).
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 32,9 miljoen ter beschikking.
- EPRA resultaat van € 2,44 per aandeel voor 2020.
- Bruto dividendvoorstel van € 2,05 per aandeel voor boekjaar 2020. Dit komt overeen met een bruto dividendrendement van 8,5% op basis van de slotkoers op 31 december 2020, zijnde € 24,00.
- Verkoop van een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen met een totale meerwaarde van € 1,5 miljoen.
- Beperkte daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (-2,4%) ten opzichte van het eerste semester.
- Focus van het management blijft in 2021 gericht op de tijdige inning van de huurgelden en het behouden van een stabiele bezettingsgraad.

¹⁾ Situatie op 5 februari 2021.

Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten in 2020	3
1.1.	COVID-19 update	3
1.2.	Algemene en strategische evoluties	4
1.3.	Evolutie vastgoedportefeuille	5
1.4.	Investerings	8
1.5.	Desinvesteringen	8
1.6.	Verhuringen	9
1.7.	Bezettingsgraad	9
2.	Financiële resultaten 2020	10
2.1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	10
2.2.	Geconsolideerde balans	12
2.3.	Financiële structuur	15
3.	Corporate governance	16
4.	Vooruitzichten 2021	16
5.	Financiële kalender 2021	17
	Bijlagen: financiële staten	18
1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	18
2.	Geconsolideerd globaalresultaat	19
3.	Geconsolideerde balans	20
4.	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	21

1. Operationele activiteiten in 2020

1.1. COVID-19 update

2020 is het jaar waarin ons land werd geteisterd door de COVID-19 pandemie. De uitbraak van deze pandemie heeft een enorm zware impact op de samenleving en de economische activiteiten van dit land. Ook Vastned Retail Belgium is als onderneming niet ontsnapt aan de gevolgen ervan.

Om de COVID-19 pandemie te bestrijden heeft de overheid ingrijpende maatregelen getroffen. Eén van de genomen maatregelen betrof de sluiting van niet-essentiële winkels vanaf 13 maart 2020, die werd opgeheven op maandag 11 mei 2020. Na deze verplichte sluiting moest iedereen alleen winkelen en pas vanaf de zomer, toen het aantal COVID-19 besmettingen stabiliseerde, werden de overheidsmaatregelen enigszins versoepeld. Vanaf dat moment werd het opnieuw toegelaten om met meerdere personen te gaan winkelen, hetgeen een positieve invloed had op de bezoekersaantallen van retailers.

Sinds de heropening van de winkels op 11 mei 2020 is Vastned Retail Belgium in dialoog getreden met al haar getroffen huurders en heeft met meer dan 98% van de huurders een definitief akkoord gemaakt omtrent de verschuldigde huur tijdens de periode van deze eerste lockdown. Deze huurkijtschelding komt voor Vastned Retail Belgium neer op een bedrag van € 1,4 miljoen.

Naast de huurkijtschelding werd met een beperkt aantal huurders een afbetalingsplan afgesloten. Deze huurders volgen nauwgezet het vooropgestelde plan.

In de tweede helft van 2020 steeg het aantal COVID-19 besmettingen opnieuw, waardoor de vrees voor een tweede besmettingsgolf realiteit werd. De overheid ging op dat moment over tot een verplichte sluiting van niet-essentiële winkels van 2 november 2020 tot 1 december 2020.

De sluiting van niet-essentiële winkels tijdens deze tweede lockdown (1 maand) was van kortere duur dan de eerste lockdown (2 maanden). Daarnaast heeft de overheid de lijst van niet-essentiële winkels aangepast, waardoor een groter aantal winkels geopend mocht blijven tijdens deze tweede lockdown. Voor Vastned Retail Belgium betekende dit dat 13% van de huurders die in de eerste lockdown gesloten waren tijdens de tweede lockdown toch mochten geopend

blijven. Daarnaast kregen retailers ook de mogelijkheid om afhaalpunten op te richten waar consumenten de bestelde goederen konden ophalen.

Vastned Retail Belgium is net zoals in de eerste lockdown opnieuw in gesprek gegaan met de getroffen huurders en heeft op heden met 97% van de getroffen huurders een definitief akkoord gesloten. De geschatte impact van deze tweede lockdown bedraagt € 0,6 miljoen.

Sinds 1 december 2020 zijn alle winkels opnieuw geopend, maar is alleen shoppen nog steeds verplicht. Net zoals na de eerste lockdown resulteert dit in lagere bezoekersaantallen van retailers.

Tot slot besluit het management dat de huurinkomsten na deze tweede lockdown opnieuw in lijn liggen met de huurinkomsten van voor de tweede lockdown. De focus om de huurinkomsten tijdig te innen gedurende 2020 resulteerde in een inningsgraad ² (exclusief huurkijtscheldingen die werden verstrekt) van 99,3% voor het boekjaar 2020.



Brugge Steenstraat • H&M

²) Berekening op 2 februari 2021.

1.2. Algemene en strategische evoluties

Vastned Retail Belgium blijft ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke, unieke winkelbelevingswaarde en 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 winkelvastgoed gelegen in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Deze steden zijn aantrekkelijke steden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten.

Het is de bedoeling om door acquisities en desinvesteringen de hoogstaande kwaliteit van de vastgoedportefeuille aan te houden. Door voorrang te geven aan andere retailactiviteiten zoals persoonlijke verzorging, multimedia, binnenstedelijke supermarktformules en residentiële (her)ontwikkelingen binnen de bestaande portefeuille kan Vastned Retail Belgium het aandeel fashion binnen de portefeuille terugdringen. Door verhuringen in 2020 aan Takeaway, Sleepworld, Beter Bed en Keukens De Abdij werd deze beweging om het aandeel fashion binnen de vastgoedportefeuille te verminderen reeds ingezet.

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 winkelvastgoed in populaire winkelstraten concreetiseert zich in de verhuur van panden aan sterke internationale en nationale huurders. Dit mondt uit in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad** van 96,2%.

In 2020 werden in totaal 24 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 2,2 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 12,0% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt.

Het **EPRA resultaat** voor boekjaar 2020 bedraagt € 12,4 miljoen ten opzichte van € 14,7 miljoen in boekjaar 2019. De daling met € 2,3 miljoen (-15,6%) is grotendeels te verklaren door de COVID-19 pandemie.

Bruto dividendvoorstel van € 2,05 per aandeel voor boekjaar 2020. Dit komt overeen met een bruto dividendrendement van 8,5% op basis van de slotkoers op 31 december 2020, zijnde € 24,00. Vastned Retail Belgium stelt voor boekjaar 2020, uit voorzichtigheid, een bruto dividend van € 2,05 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimale vereiste uitkering op grond van de GVV-regelgeving. Daarnaast is het uitkeringspercentage in lijn met dat van andere GVV's. Het voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 24,00 op 31 december 2020, overeen met een bruto dividendrendement van 8,5%.



Brussel Elsensesteenweg • Medi-Market

1.3. Evolutie vastgoedportefeuille³

Op 31 december 2020 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en kwalitatieve retailparken.

In het vierde kwartaal van boekjaar 2020 heeft Vastned Retail Belgium twee verkopen gerealiseerd. De eerste verkoop betreft een niet-strategisch retailpark gelegen te Schaarbeek. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 8,2 miljoen, waarop Vastned Retail Belgium een meerwaarde van € 1,5 miljoen heeft gerealiseerd.

Daarnaast werd een solitaire baanwinkel in Balen verkocht voor een bedrag van € 1,6 miljoen. De verkoopprijs lag in lijn met de geschatte waarde van dit pand.

Zoals aangegeven in de halfjaarcijfers heeft Vastned Retail Belgium in de loop van het eerste semester van 2020 een aankoop-verkoopbelofte ondertekend voor de verkoop van een baanwinkel onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen. Het betreft een baanwinkel gelegen op een klein retailpark te Leopoldsburg. Op het einde van 2020 was nog niet voldaan aan de opschortende voorwaarde.

Vastgoedpatrimonium

	31.12.2020	31.12.2019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	330.427	360.752
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	81.166	85.915



Antwerpen Meir • Armani

Op 31 december 2020 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** € 330,4 miljoen, hetgeen een afname is van de reële waarde met € 30,3 miljoen ten opzichte van 31 december 2019 (€ 360,7 miljoen per 31 december 2019).

De daling (€ -30,3 miljoen) in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van 31 december 2019 is het gecombineerde effect van:

- Investerings (€ 0,3 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.
- Desinvesteringen (€ -8,3 miljoen) van twee niet-strategische retaillocaties.
- Afname in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ -22,2 miljoen). Van deze afwaardering werd reeds € 16,5 miljoen verwerkt in de eerste drie kwartalen van 2020, waardoor het effect van het vierde kwartaal € 5,7 miljoen bedraagt.
- Afwaardering (€ -0,1 miljoen) van het IFRS 16-gebruiksrecht.

³) De grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2020 en van de reële waarde van het vastgoed op 31 december 2020.

De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** van Vastned Retail Belgium is in 2020 afgenomen met € 22,2 miljoen of 6,3% (bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2019, exclusief investeringen en desinvesteringen). Deze afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen. De aanpassing van de rendementen is te wijten aan een verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed door de COVID-19 pandemie en de negatieve berichten over retailers in moeilijkheden.

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,64% op 31 december 2020 (5,50% op 31 december 2019).

Sensitiviteitsanalyse

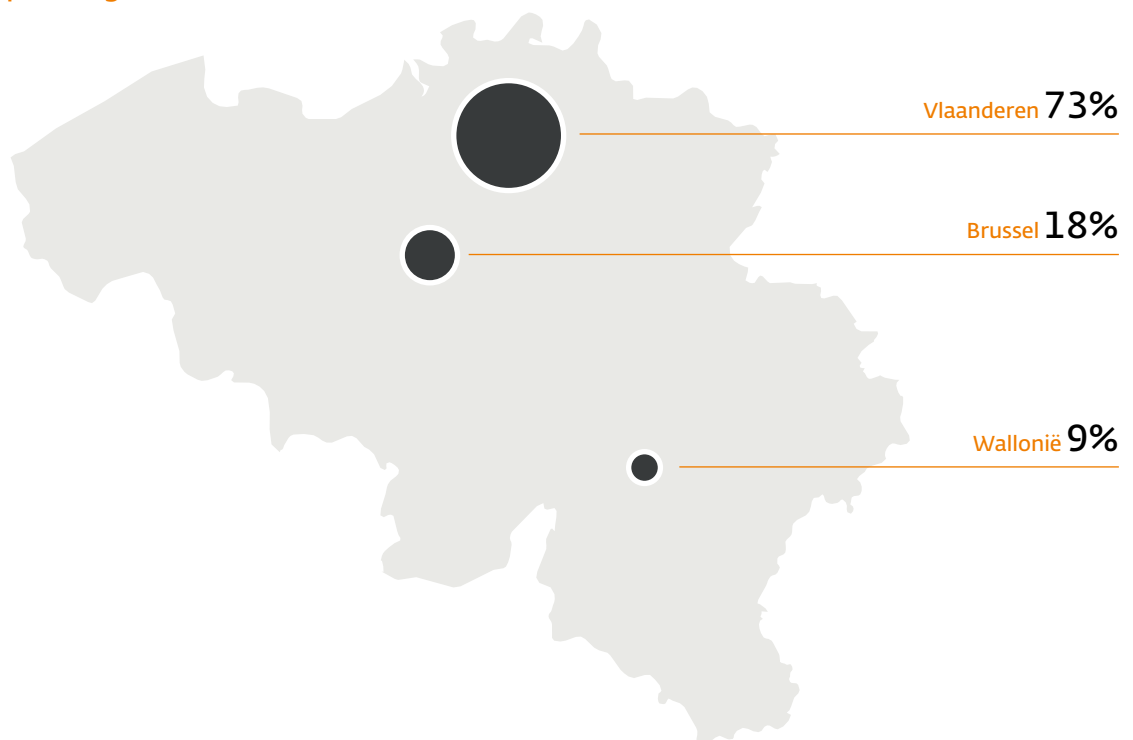
In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 5,64% naar 6,64% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 49,6 miljoen of 15,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5,0% tot 33,5%

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 5,64% naar gemiddeld 4,64%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 71,0 miljoen of 21,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5,0% tot 23,5%.

Het investeringsbeleid 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.

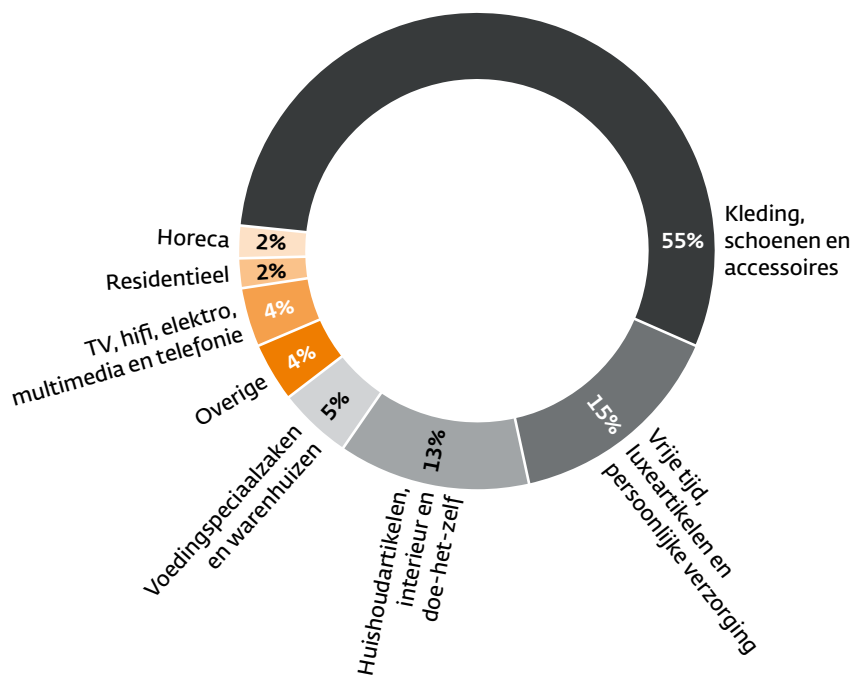
De risicospreiding wordt als volgt samengevat op 31 december 2020:

Geografische spreiding

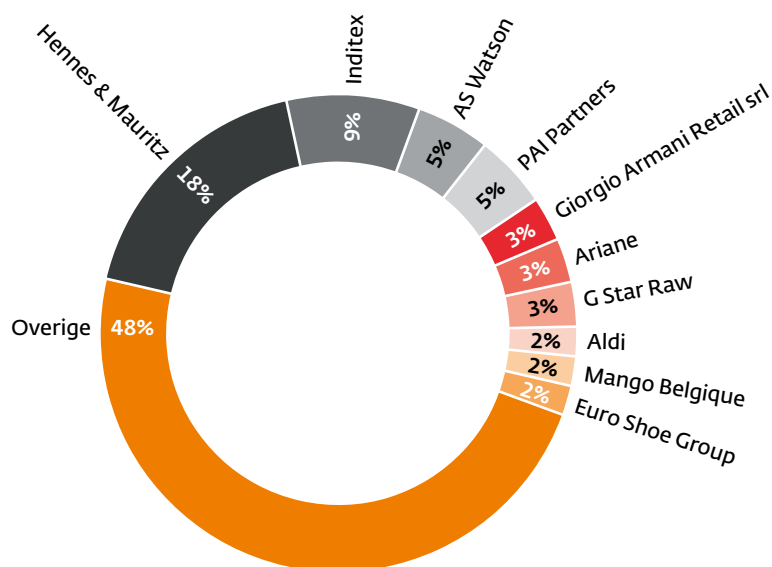


De portefeuille omvat 157 verhuurbare units per 31 december 2020, verspreid over 57 verschillende locaties.

Spreiding naar aard van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders



Op 31 december 2020 is 18,1% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium verhuurd aan H&M (Hennes & Mauritz).

Deze activa vertegenwoordigen eveneens 18,1% van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (18,6% op 31 december 2019).

1.4. Investerings

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

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

In de loop van 2020 heeft Vastned Retail Belgium € 0,3 miljoen geïnvesteerd in de ontwikkeling van residentiële units boven bestaande winkelpanden.

1.5. Desinvesteringen

In het vierde kwartaal heeft Vastned Retail Belgium twee verkopen gerealiseerd. De eerste verkoop betreft een niet-strategisch retailpark gelegen te Schaarbeek. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 8,2 miljoen, waarop Vastned Retail Belgium een meerwaarde van € 1,5 miljoen heeft gerealiseerd. Het retailpark heeft een totale winkeloppervlakte van 2.911m² en bestaat uit 4 verhuurbare units waarvan er één leegstond (ex-Brantano unit).

Daarnaast werd een solitaire baanwinkel in Balen verkocht voor een bedrag van € 1,6 miljoen, hetgeen in lijn was met de geschatte waarde. Het pand heeft een totale winkeloppervlakte van 1.838m² en bestaat uit 2 verhuurbare units waarvan er één reeds geruime tijd leeg stond.

Deze desinvesteringen passen volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de topsteden in België.



Gent Zonnestraat • AS Adventure

1.6. Verhuringen

De COVID-19 pandemie en de twee lockdowns hebben ertoe geleid dat winstmarges en liquiditeitsposities van retailers nog meer onder druk kwamen te staan dan voorheen reeds het geval was.

In 2020 heeft Vastned Retail Belgium 24 verhuurtransacties afgesloten. Deze huurovereenkomsten vertegenwoordigen een huurvolume van € 2,2 miljoen op jaarbasis. Dit komt overeen met circa 12,0% van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium.

Van deze 24 verhuurtransacties werden 16 verhuurtransacties met nieuwe huurders afgesloten voor een totaal huurvolume van € 0,7 miljoen op jaarbasis. De voornaamste nieuwe huurders van 2020 waren Takeaway, Sleepworld, Beter Bed en Keukens De Abdij. Deze nieuwe huurders zorgen eveneens voor een daling van het aandeel fashion in de portefeuille van Vastned Retail Belgium.

Daarnaast werden 8 verhuurtransacties afgesloten met bestaande huurders voor een totaal huurvolume van € 1,5 miljoen op jaarbasis.

De door Vastned onderhandelde huurprijzen liggen in lijn met de door de schatters bepaalde markthuurprijzen.

1.7. Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 96,2% op 31 december 2020 (98,8% op 31 december 2019).

In de bestaande economische omgeving die gekenmerkt wordt door de COVID-19 pandemie is deze hoge bezettingsgraad het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

Op 31 december 2020 bedraagt de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 96,2%.



Brussel Elsensesteenweg • Kruidvat + Mango

2. Financiële resultaten 2020

2.1 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening⁴

(€ duizenden)

	2020	2019
Huurinkomsten	16.713	19.219
Met verhuur verbonden kosten	-455	-2
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	193	46
Vastgoedresultaat	16.451	19.263
Vastgoedkosten	-1.864	-1.563
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-510	-1.166
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	14.077	16.534
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.357	-10.742
Ander portefeuilleresultaat	-390	-240
Operationeel resultaat	-7.162	6.410
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-1.703	-1.764
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	348	-289
Belastingen	-7	-40
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Toelichting:		
EPRA resultaat	12.388	14.729
Portefeullieresultaat	-21.239	-10.124
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen ⁵	327	-288

Resultaat per aandeel

Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-1,68	0,85
Brutodividend (€)	2,05	2,90
Nettodividend (€)	1,44	2,03

⁴) Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2019.

⁵) Omvat het niet-uitkeerbaar resultaat van de perimetervennootschappen.

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen voor 2020 € 16,7 miljoen (€ 19,2 miljoen) en zijn hiermee gedaald ten opzichte van 2019. De daling is enerzijds te wijten aan de toegekende huurkijwitscheldingen voor een bedrag van € -1,7 miljoen ten gevolge van de COVID-19 pandemie en anderzijds voor € -0,2 miljoen door de desinvestering van één niet-strategisch retailpark op het einde van oktober 2019. De resterende daling van € -0,6 miljoen is grotendeels het gevolg van nieuwe verhuringen en herverhuringen van bestaande units die in de loop van boekjaar 2019 werden afgesloten aan lagere voorwaarden dan de voorgaande overeenkomsten.

De **met verhuur verbonden kosten** bedragen € 0,5 miljoen en zijn volledig toe te wijzen aan de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 31 december 2020. Deze voorziening betreft een inschatting van de nog toe te kennen huurkijwitscheldingen voor de tweede lockdown en eventuele falingen.

In de loop van het boekjaar 2020 heeft Vastned Retail Belgium een éénmalige opbrengst ter waarde van € 0,2 miljoen verwerkt onder de lijn '**Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**'. Deze opbrengst heeft betrekking op gelden die Vastned Retail Belgium heeft ontvangen bij de afsluiting van faillissementen. De faillissementen zelf dateren van vóór 2020.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,9 miljoen (€ 1,6 miljoen) en zijn gestegen met € 0,3 miljoen. Deze toename is het gecombineerde effect van een stijging van € 0,3 miljoen in de technische kosten, een daling van € -0,1 miljoen in de commerciële kosten en een stijging van € 0,1 miljoen in de kosten en taksen die omwille van de verhoogde leegstand ten laste zijn van de verhuurder.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,5 miljoen (€ 1,2 miljoen) en zijn gedaald met € 0,7 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is het gevolg van een beslissing tot teruggave voor teveel betaalde beurstaks. Door deze éénmalige opbrengsten in de loop van het vierde kwartaal werd de impact van de tweede lockdown op het EPRA resultaat geneutraliseerd.

De overige algemene kosten zijn stabiel gebleven ten opzichte van het vorige boekjaar.

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 1,5 miljoen en heeft betrekking op de meerwaarde die gerealiseerd werd op de desinvestering van een niet-strategisch retailpark gelegen in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium is op jaarbasis gedaald met 6,3% ten opzichte van 31 december 2019. De **variëties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief ten belope van € -22,2 miljoen in vergelijking met de daling van € -10,7 miljoen in 2019. Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een daling van de geschatte markthuren en een stijging van de kapitalisatievoet. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2020 bedraagt de afwaardering € 5,7 miljoen.

Het **financiële resultaat** (excl. variëties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt voor boekjaar 2020 € -1,7 miljoen (€ -1,8 miljoen) en is licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,6% inclusief bankmarges voor 2020 (1,7%).

De gemiddelde rentevoet van 1,6%, inclusief bankmarges, van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in boekjaar 2020 licht gedaald ten opzichte van het voorgaande boekjaar (1,7%).

De **variëties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een verdere afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 '*Financiële instrumenten*' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze daling bedraagt € 0,3 miljoen, terwijl in 2019 nog een toename van de negatieve (€ -0,3 miljoen) marktwaarde werd verwerkt.

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2020 bedraagt € -8,5 miljoen (€ 4,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- Het **EPRA resultaat** van € 12,4 miljoen (€ 14,7 miljoen) of een afname met € 2,3 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
 - Een daling van € 1,7 miljoen in de netto huurinkomsten te verklaren door huurkijtscheldingen ten gevolge van COVID-19;
 - Een voorziening van € 0,4 miljoen voor mogelijk nog te verstrekken huurkijtscheldingen;
 - Een daling van € 0,2 miljoen in de netto huurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden in 2019;
 - Een daling van € -0,6 miljoen in de netto huurinkomsten door het afsluiten van nieuwe contracten aan lagere voorwaarden;
 - Een stijging van € 0,3 miljoen in de vastgoedkosten; en
 - Een daling van de algemene kosten van € -0,7 miljoen.

- Het **resultaat op de portefeuille** van € -21,2 miljoen (€ -10,1 miljoen);
- De **variatiën in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van € 0,3 miljoen (€ -0,3 miljoen).

Het **EPRA resultaat** per aandeel bedraagt € 2,44 voor 2020 ten opzichte van € 2,90 op het einde van vorig boekjaar. Op 30 juni 2020 bedroeg het EPRA resultaat per aandeel € 1,09.

2.2. Geconsolideerde balans⁶

(€ duizenden)

Activa	31.12.2020	31.12.2019
Vaste activa	331.182	361.630
Vlottende activa	2.312	1.685
Totaal activa	333.494	363.315

Eigen vermogen en verplichtingen

Eigen vermogen	235.033	258.285
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	142.161	152.572
Nettoresultaat van het boekjaar	-8.524	4.317
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	98.461	105.030
Langlopende verplichtingen	94.811	96.362
Kortlopende verplichtingen	3.650	8.668
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	333.494	363.315

⁶) Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2019.

Actief

Op 31 december 2020 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 330,4 miljoen (€ 360,7 miljoen). De afname van de reële waarde met € 30,3 miljoen ten opzichte van 31 december 2019 is het gecombineerde effect van:

- Investerings (€ 0,3 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.
- Desinvesteringen (€ -8,3 miljoen) van twee niet-strategische retaillocaties.
- Afname in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ -22,2 miljoen). Van deze afwaardering werd reeds € 16,5 miljoen verwerkt in de eerste drie kwartalen van 2020, waardoor het effect van het vierde kwartaal € 5,7 miljoen bedraagt. De afname, voornamelijk verwerkt in het eerste semester van 2020, is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen. De aanpassing van de rendementen is te wijten aan een verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed door de COVID-19 pandemie en de negatieve berichten over retailers in moeilijkheden.
- Afwaardering (€ -0,1 miljoen) van het IFRS 16-gebruiksrecht.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2020 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 337,9 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen komt overeen met de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 2,3 miljoen (€ 1,7 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit handelsvorderingen, liquide middelen en over te dragen kosten.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 235,0 miljoen (€ 258,3 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97,2 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4,2 miljoen) blijven ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 5.078.525 stuks op 31 december 2020. De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2020 € 142,2 miljoen (€ 152,6 miljoen).

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 94,8 miljoen en zijn met € 1,6 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze langlopende verplichtingen bevatten langlopende financiële schulden voor € 92,4 miljoen, de negatieve marktwaarde van langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 2,0 miljoen en overige langlopende verplichtingen ter waarde van € 0,4 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 3,7 miljoen en zijn met € 5,0 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is voor € 5,4 miljoen toe te wijzen aan de daling van de kortlopende financiële schulden en wordt deels gecompenseerd door een toename van € 0,2 miljoen in de handelsschulden en door een toename van € 0,2 miljoen in de overlopende rekeningen. Andere kortlopende verplichtingen (€ 0,6 miljoen) liggen in lijn met vorig boekjaar.

De **schuldgraad** bedraagt 28,5% op 31 december 2020 en is hiermee quasi stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2019 (27,9%).

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 28,5% op 31 december 2020 (27,9% op 31 december 2019) een stevige balansstructuur.

Balansgegevens per aandeel

	31.12.2020	31.12.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,28	50,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,12	52,78
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,00	44,70
Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-48,1%	-12,1%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	28,5%	27,9%

Op 31 december 2020 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 46,28 (€ 50,86). Aangezien de beurskoers van Vastned Retail Belgium (VASTB) € 24,00 bedraagt op 31 december 2020, noteert het aandeel op 31 december 2020 met een discount van 48,1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel is in lijn gebleven ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) van 30 september 2020.

Op 31 december 2020 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 24,00 waarmee het een bruto dividendrendement van 8,5% biedt.



2.3. Financiële structuur

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2020 een stabiele financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2021 verder uit te voeren. Er komen geen kredietlijnen op vervalddag binnen het jaar, waardoor de vennootschap geen herfinanciering van haar kredietlijnen dient uit te voeren.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

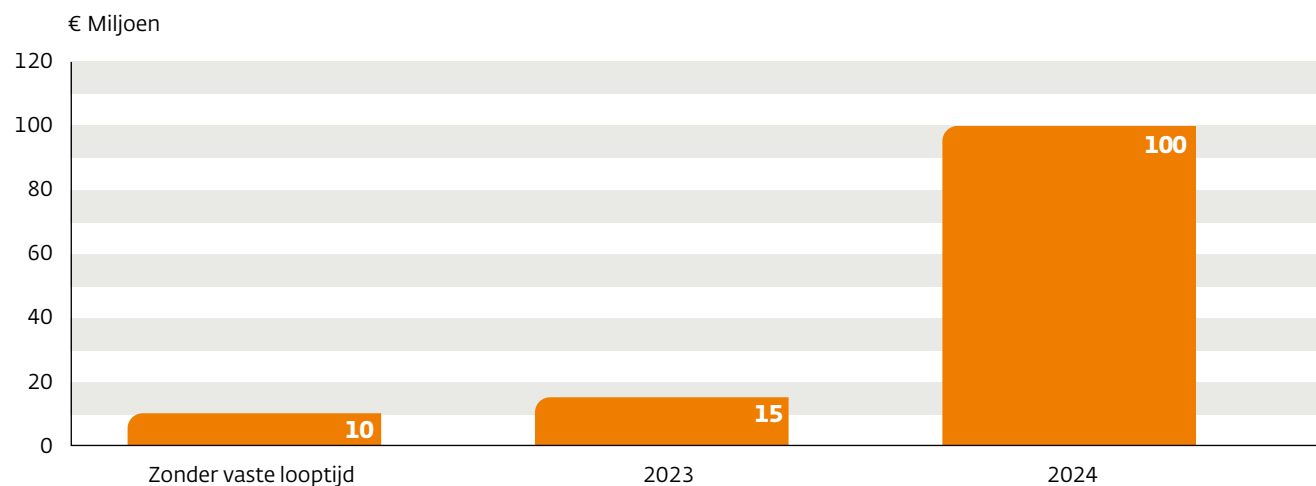
- opgenomen financiële schulden: € 92,1 miljoen
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn lange-termijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,5 jaar
- ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 32,9 miljoen
- voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 87% en 13%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,4 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2020: 1,6% inclusief bankmarges
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,0 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 28,5% (wettelijk maximum: 65%).

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

Op 31 december 2020 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,4 jaar.

De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 28,5%.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



3. Corporate Governance

In de tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over het derde kwartaal werd reeds aangehaald dat Reinier Walta, met ingang van 1 december 2020, door de Raad van Bestuur werd benoemd tot strategisch CEO ad interim. Reinier Walta neemt eveneens ad interim de taken van de strategische CEO over binnen het directiecomité.

Ter gelegenheid van de gewone algemene vergadering zal Vastned Retail Belgium ook een buitengewone algemene vergadering organiseren, met oog op de wijziging van het bestuursmodel, in het kader van het nieuwe Wetboek

Vennootschappen en Verenigingen (WVV). Volgens het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen moet Vastned Retail Belgium immers kiezen tussen een monistisch of een duaal bestuursmodel. De Raad van Bestuur heeft geconcludeerd dat het monistische bestuursmodel het beste geschikt is voor Vastned Retail Belgium. Deze wijziging zal aan de aandeelhouders voorgelegd worden op een buitengewone algemene vergadering van woensdag 28 april 2021, onmiddellijk na de gewone algemene vergadering.

4. Vooruitzichten 2021

De belangrijkste gebeurtenis van 2020 is onmiskenbaar de uitbraak van de COVID-19 pandemie, die leidde tot een eerste sluiting van niet-essentiële winkels in het voorjaar en zelfs tot een tweede sluiting van de niet-essentiële winkels in het najaar, het verplicht thuiswerken en het beperken van sociale contacten tot een absoluut minimum.

In 2021 zullen we, ondanks het positieve nieuws omtrent de vaccinatie van de bevolking in de loop van het eerste halfjaar van 2021, nog steeds rekening moeten houden met de impact van de COVID-19 pandemie op onze maatschappij en het dagelijkse leven. Zo dient iedereen nog steeds alleen te gaan winkelen tot op het moment dat het aantal COVID-19 besmettingen voldoende zal dalen om verdere versoepelingen van de COVID-19 overheidsmaatregelen toe te laten.

De COVID-19 pandemie heeft retailers tijdens de eerste lockdown aangezet om op korte termijn de verdere digitalisering van hun verkopen te versnellen. Retailers kiezen niet enkel voor een levering met de post, maar

ook voor een model waarbij klanten online een bestelling plaatsen die ze binnen een vooropgestelde tijd kunnen ophalen in de winkel van hun voorkeur. Dit model laat een duidelijke integratie toe van online shoppen met de fysieke winkelervaring. Tijdens de tweede sluiting werd dit model zelfs gepromoot door de overheid, aangezien retailers afhaalpunten konden openen.

In 2021 zullen de huurprijzen nog steeds onder druk blijven staan door de evolutie van e-commerce en de nieuwsberichten van retailers in moeilijkheden.

Vastned Retail Belgium start 2021 op een solide basis door de stabiele schuldgraad en de nog beschikbare ongebruikte kredietfaciliteiten. Ook in 2021 zal getracht worden om minder kwalitatieve panden te desinvesteren en eventuele herontwikkeling van bestaande panden uit te voeren. Vanwege de COVID-19 pandemie en onverwachte evoluties zoals faillissementen van belangrijke huurders en onvoorziene rentestijgingen kunnen we op dit moment geen verwachtingen omtrent het EPRA-resultaat van 2021 afgeven.

5. Financiële kalender 2021



Het jaarverslag over het boekjaar 2020 zal vanaf 26 maart 2021 ter beschikking staan 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 in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in winkelpanden gelegen in de populaire 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. Tevens bestaat een beperkt deel van de portefeuille uit horeca- en residentiële units.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

Vastned Retail Belgium NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Rudi Taelemans (CEO) of Sven Bosman (Financial Director) 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 staten⁷

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)

	2020	2019
Huurinkomsten	16.713	19.219
Met verhuur verbonden kosten	-455	-2
NETTOHUURRESULTAAT	16.258	19.217
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.208	1.185
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.208	-1.185
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	193	46
VASTGOEDRESULTAAT	16.451	19.263
Technische kosten	-559	-251
Commerciële kosten	-169	-271
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-116	-88
Beheerskosten van het vastgoed	-944	-924
Andere vastgoedkosten	-76	-29
Vastgoedkosten	-1.864	-1.563
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.587	17.700
Algemene kosten	-518	-1.171
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.077	16.534
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.357	-10.742
Ander portefeuilleresultaat	-390	-240
OPERATIONEEL RESULTAAT	-7.162	6.410
Financiële opbrengsten	0	4
Netto-interestkosten	-1.701	-1.766
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	348	-289
Financieel resultaat	-1.355	-2.053
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-8.517	4.357
Vennootschapsbelasting	-7	-40
Belastingen	-7	-40
NETTORESULTAAT	-8.524	4.317

⁷ 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.

	2020	2019
NETTORESULTAAT	-8.524	4.317
Toelichting:		
EPRA resultaat	12.388	14.729
Portefeullieresultaat	-21.239	-10.124
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	327	-288
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-8.524	4.317
Minderheidsbelangen	0	0
	2020	2019
RESULTAAT PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-1,68	0,85
Verwaterd nettoresultaat (€)	-1,68	0,85
EPRA resultaat (€)	2,44	2,90

2. Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

	2020	2019
NETTORESULTAAT	-8.524	4.317
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	-8.524	4.317
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-8.524	4.317
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Vaste activa	331.182	361.630
Immateriële vaste activa	183	209
Vastgoedbeleggingen	330.427	360.752
Andere materiële vaste activa	569	666
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.312	1.685
Handelsvorderingen	566	651
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	785	0
Kas en kasequivalenten	428	554
Overlopende rekeningen	533	480
TOTAAL ACTIVA	333.494	363.315
Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
EIGEN VERMOGEN	235.033	258.285
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	235.033	258.285
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	142.161	152.572
Nettoresultaat van het boekjaar	-8.524	4.317
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	98.461	105.030
Langlopende verplichtingen	94.811	96.362
Langlopende financiële schulden	92.405	93.405
– Kredietinstellingen	91.601	92.454
– Financiële leasing	804	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.031	2.379
Andere langlopende verplichtingen	175	151
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	200	427
Kortlopende verplichtingen	3.650	8.668
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	656	6.104
– Kredietinstellingen	500	5.950
– Financiële leasing	156	154
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.205	953
Andere kortlopende verplichtingen	570	603
Overlopende rekeningen	950	739
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	333.494	363.315

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
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
Globaalresultaat 2020				-8.524	-8.524
Overboeking door resultaatverwerking 2019:					
– Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-11.847	11.847	0
– Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-289	289	0
– Overige mutaties			1.725	-1.725	0
Dividend boekjaar 2019				-14.728	-14.728
Balans op 31 december 2020	97.213	4.183	142.161	-8.524	235.033